

KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja ("kauppakirja") on tehty seuraavien osapuolten välillä:

1. Osapuolet

Nurmijärven kunta

PL 37

01901 Nurmijärvi

Y-tunnus: 9014643-2

(**"Myyjä"**)

Reinzen Oy

Kylmänojantie 191

01900 Nurmijärvi

Y-tunnus: 2400577-0

(**"Ostaja 1"**)

Kyösti Lehtola

Henkilötunnus:

(**"Ostaja 2"**)

tai nimeämänsä yhtiön lukuun (tarkennetaan lopulliseen)

Ostaja1 ja Ostaja2 jäljempänä yhdessä "**Ostajat**".

Myyjä, Ostaja1, Ostaja2 ja Ostajat jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

2. Kaupan kohde ja sen olennainen omaisuus

Kaupan kohteena on Kiinteistö Oy Klaukkalan Säästökeskus -nimisen yhtiön (Y-tunnus 0586428-9) ("**Yhtiö**") koko (100 %) osakekanta eli osakkeet numerot 1 - 1500, jotka Myyjä omistaa kokonaisuudessaan ("**Osakkeet**"). Yhtiö omistaa kokonaisuudessaan

(100 %) Suomessa Nurmijärven kunnassa sijaitsevan kiinteistön, jonka kiinteistötunnus on K 319 T 2 (543-403-5-250) ja sillä sijaiset rakennukset sekä rakennelmat osoitteessa Kuonomäentie 2, 01800 Klaukkala. Yhtiöllä ja/tai sen omistamille rakennuksille ja rakennelmille on voimassa olevat Suomen lainsäädännön mukaiset luvat, lisenssit ja muut mahdolliset hyväksynyt harjoittaa toimintaansa.

3. Kauppa

Kauppakirjassa sovittujen ehtojen mukaisesti Myyjä myy Osakkeet Ostajalle ja Ostaja ostaa Osakkeet Myyjältä Täytäntöönpanopäivänä.

4. Kauppahinta ja maksaminen

4.1. Kauppahinnan muodostuminen

Osakkeiden kauppahinta ("**Kauppahinta**") on miljoonaneljäsaataaviisikymmentätuhatta euroa (1.450.000,00 €).

4.2. Kauppahinnan suorittaminen

Ostaja maksaa Kauppahinnan Täytäntöönpanopäivänä Myyjän osoittamalle Suomessa olevalle pankkitilille.

5. Kaupan täytäntöönpano

5.1. Täytäntöönpanopäivä

Täytäntöönpanopäivä on tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivä ("**Täytäntöönpanopäivä**").

5.2. Toimenpiteet täytäntöönpanotilaisuudessa

Täytäntöönpanotilaisuudessa Osapuolet tekevät seuraavat toimenpiteet:

- a) Ostaja suorittaa Kauppakirjan kohdan 4.2. mukaisesti Kauppahinnan Myyjälle.
- b) Myyjä siirtää Osakkeista annetut osakekirjat Ostajalle.
- c) Myyjä toimittaa Ostajalle Yhtiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan kirjalliset eroilmoitukset.
- d) Myyjä luovuttaa Ostajalle Yhtiön kirjanpitoaineiston, pankkitunnukset ja muun Yhtiön hallinnointiin liittyvän materiaalin.
- e) Ostaja pitää yhtiön yhtiökokouksen ja valitsee uuden hallituksen ja toimitusjohtajan.

Kaikki tässä kohdassa kuvatut toimenpiteet ja suoritukset muodostavat kokonaisuuden, jossa kaupan voimaantulo edellyttää kaikkien toimenpiteiden ja suoritusten tekemistä, eikä yksittäisen toimenpiteen tai suorituksen katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki tässä kohdassa mainitut toimenpiteet ja suoritukset on tehty.

5.3. Yhtiön velat ja rahavarat

Yhtiö suorittaa välittömästi ennen täytäntöönpanopäivää kaikki yhtiön velat käsittäen kaikki juoksevista kuluista aiheutuvat laskut. Mikäli jotain laskua tai velkaa ei voida suorittaa tämän maksamiseen varataan varat. Näiden yhtiön velkojen maksamisen jälkeen jäljellejääneet rahavarat siirretään myyjälle osinkona ennen täytäntöönpanopäivää niin, että yhtiöllä ei ole täytäntöönpanopäivänä velkoja eikä myöskään rahavaroja.

Kaikki yhtiön tuotot kaupanteko- eli täytäntöönpanopäivään asti kuuluvat myyjälle ja myyjä vastaa kaikista yhtiön kuluista täytäntöönpanopäivään asti. Täytäntöönpanopäivän jälkeen kaikki yhtiön tuotot ja kulut kuuluvat ostajalle.

Myös autopaikkojen vuokratuotot kuuluvat kaupanteko- eli täytäntöönpanopäivään asti myyjälle ja sen jälkeen ostajalle.

Varojen ja velkojen selvittämiseksi kaupantekopäivänä laaditaan 3 viikon kuluessa kaupanteko- eli täytäntöönpanopäivästä myyjän kustannuksella välitilinpäättös, jossa kaikki tuotot ja kulut on jaksotettu aiheutumisperusteisesti.

6. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus Osakkeisiin ja määräysvalta Yhtiön liiketoimintaan siirtyvät Myyjältä Ostajalle Täytäntöönpanopäivänä heti sen jälkeen, kun kohdassa 5.2.a mainittutoimenpide (Kauppahinnan maksu) on suoritettu.

7. Myyjän vakuutukset ("**Vakuutukset**")

7.1. Ostajan tietoisuus

Ostaja on toteuttanut kaikkiin tietoihin kohdistuvan due diligence -tarkastuksen Yhtiötä koskien haluamassaan laajuudessa ("**Due diligence -tarkastus**"), siltä osin kuin se oli Due diligence tarkastukseen Ostajalle annetun materiaalin perusteella kohtuullisesti katsoen mahdollista tehdä.

Myyjän ei katsota rikkovan ostajalle antamia vakuutuksia siltä osin kuin seikka, olosuhde tai tapahtuma ilmenee annetuista tiedoista niin selvästi, että Ostajan tai sen neuvonantajien on kohtuudella tullut havaita seikka, olosuhde tai tapahtuma ja sen merkitys kaupan kannalta.

7.2. Vakuutukset

Myyjä vakuuttaa Ostajalle, että seuraavat tässä kohdassa 7.2. annetut tiedot ovat oikeita Täytäntöönpanopäivänä:

- I. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Osakkeisiin, Yhtiöön ja sen omistamaan kiinteistöön tai rakennuksiin tai rakennelmiin ei kohdistu tämän kauppakirjan allekirjoituspäivänä yritysikiinnityksiä, panttauksia, kiinnityksiä, rasitteita, ulostottoa, takaisinsaantia, konkurssiuhkaa, yrityssaneerausta, maksuhäiriömerkintää, selvitystilaa, muuta maksukyvyttömyysmenettelyä, lainoja, velkoja tai mitään muutakaan kolmannen osapuolen oikeutta tai niihin suoraan tai välillisesti rinnastettavaa oikeutta, eikä Myyjän tietämän mukaan sellaisia koskevia hakemuksia tai toimituksia ole vireillä. Hyvän järjestyksen vuoksi todetaan, ettei velalla tarkoiteta Yhtiön normaalista toiminnasta syntyviä ostovelkoja esimerkiksi huoltolasku, jotka ovat palvelusopimusten mukaisia;
- II. Myyjä ei ole osallisena missään Osakkeisiin, Yhtiöön tai sen omistamaan kiinteistöön ja rakennuksiin tai rakennelmiin tai niiden käyttöön liittyvässä oikeudenkäynnissä tai välimiesmenettelyssä. Myyjällä ei ole tiedossaan muitakaan Osakkeita, Yhtiötä tai kiinteistöä koskevia oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyjä;
- III. Myyjä vakuuttaa, ja vastaa siitä ettei Yhtiön omistamalla ja hallinnoimalla kaupan kohteella ole Myyjän omistusaikana koskaan tapahtunut ympäristörikettä tai ympäristörikosta;
- IV. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Yhtiö on ilmoittanut ja maksanut Suomen viranomaisille kaikki verot ja muut julkisoikeudelliset maksut omistusoikeuden siirtymispäivään saakka Suomen lainsäädännön mukaisella tavalla, eikä Yhtiöön kohdistu tai ole kohdistumassa Myyjän tiedon mukaan verotarkastusta, eikä sellaisia ole vireillä;
- V. Myyjä vakuuttaa, että se on Myyjän parhaan tietämyksen mukaan noudattanut kaikkia siihen sovellettavia lakeja, eikä vireillä ole mitään sitä vastaan nostettuja kanteita, rikostutkintaa tai muita vastaavanlaisia oikeudellisia toimenpiteitä, joissa Osakkeet, Yhtiö tai sen omistama omaisuus olisi kohteena suoraan tai välillisesti;
- VI. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Yhtiö on noudattanut Suomen lainsäädännön mukaisesti hyvää tilaajavastuuta ja maksanut kaikki raha- tai muut suoritteet Suomen lainsäädännön ja työehtosopimusten mukaisella tavalla sekä Yhtiö on noudattanut Suomen lakia toiminnassaan ja päätöksenteossaan;
- VII. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Yhtiön omistamalle kiinteistölle ja rakennuksille on Suomen lainsäädännön mukaiset luvat, lisenssit, loppukatselmukset ja muut vuokraustoimintaan vaadittavat luvat tai hyväksynnit;

- VIII. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että Yhtiön vuokralaisina ovat alla luetellut tahot mainittune vuokrineen, eikä vuokrasopimuksia ole irtisanottu kauppakirjan allekirjoituspäivänä, eikä sellaisen uhkaa ole olemassa tai muuten Myyjän tiedossa:
- a. Nurmijärven kunta (9014643-2), vuokra [xx.xxx,xx] euroa alv. 0 % kk;
 - b. Nordea Bank Abp (2858394-9), vuokra [xxxx,xx] euroa alv 0 % kk;
 - c. R-kioski Oy (2404400-8), vuokra [xxxx,xx] euroa alv 0 % kk.

7.2.1 Myyjän kelpoisuus ja toimivalta

Myyjä on toimivaltainen myymään kaupan kohteena olevat Osakkeet ja täyttämään muutkin tästä Kauppakirjasta johtuvat velvoitteet tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Tämän Kauppakirjan mukaiset velvoitteet sitovat Myyjää ja ovat täytäntöön pantavissa Myyjää kohtaan ehtojensa mukaan.

Minkään Kauppakirjan mukaisen velvoitteen täyttäminen ei riko mitään Myyjää tai Yhtiötä velvoittavaa päätöstä, sopimusta, sitoumusta, säädöstä, tuomiota tai viranomaismääräystä, eikä velvoitteiden täyttäminen edellytä mitään lupaa, suostumusta, päätöstä, sopimusta, sitoumusta, viranomaismääräystä tai toimenpidettä.

7.2.2. Yhtiön olemassaolo ja osakkeet

Yhtiö on asianmukaisesti perustettu ja olemassa Suomen lain mukaisesti, ja sillä on täysi yhtiöoikeudellinen valta harjoittaa normaalia liiketoimintaa niin kuin sitä tällä hetkellä harjoitetaan.

Yhtiötä kohtaan ei ole aloitettu konkurssi-, saneeraus-, selvitystila- tai muuta maksukyvyttömyysmenettelyä eikä hakemusta minkään tällaisen menettelyn aloittamiseksi ole tehty.

Myyjällä on yksinomaisen ja rajoittamaton omistusoikeus Osakkeisiin ja oikeus luovuttaa Osakkeet Ostajalle tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti rasitteista ja kolmansien vaatimuksista vapaina.

Osakkeet on asianmukaisesti annettu ja merkitty sekä täysin maksettu, ja ne muodostavat Yhtiön koko osakekannan. Yhtiö ei ole laskenut liikkeelle optio-oikeuksia, vaihtovelkakirjoja tai muita instrumentteja, jotka oikeuttaisivat Myyjän tai kolmannen osapuolen uusiin osakkeisiin Yhtiössä.

7.2.3. Yhtiön asiakirjat

Paikkansapitävät ja ajantasaiset jäljennökset Yhtiön yhtiöjärjestyksestä ja kaupparekisteriotteesta on annettu ostajalle, eikä Yhtiössä ole tehty päätöksiä näiden muuttamiseksi ennen Täytäntöönpanoa.

Yhtiön yhtiökokouksissa tai hallituksen kokouksissa ei ole tehty lain vastaisia päätöksiä.

Yhtiön kaikki olennainen asiakirja-aineisto (sisältäen muun muassa tilinpäätökset, kirjanpitoajot, olennaisen kirjanpitoaineiston, hallituksen kokousten ja yhtiökokousten pöytäkirjat, osakasluettelon ja olennaiset sopimukset) on osana Ostajalle annettuja tietoja.

7.2.4. Kirjanpito ja tilinpäätös

Yhtiön tilinpäätös on oikea ja laadittu hyvän kirjanpitotavan ja kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti. Tilinpäätös antaa oikean kuvan Yhtiön tuloksesta ko. tilikaudelta sekä taloudellisesta tilasta, varallisuusasemasta ja vastuista tilinpäätöshetkellä.

Tilinpäätös sisältää riittävät varaukset ja tarvittavat tiedot kaikista veloista, velvoitteista ja vastuista, joita Yhtiöllä on tai joita tulevaisuudessa saattaa aiheutua mistä tahansa ennen Tilinpäätöksen laatimista sattuneesta seikasta (mukaan lukien velvoitteet koskien veroja tai muita vastaavia seikkoja).

Yhtiön kirjanpito on Yhtiön hallussa.

7.2.5. Sopimukset ja asiakassuhteet

Yhtiön kaikista olennaisista sopimuksista on annettu tiedot ostajalle. Myyjä on ennen allekirjoituspäivää toimittanut Ostajalle kopiot kaikista olennaisista sopimuksista (sekä selvityksen mahdollisten suullisten olennaisten sopimusten sisällöstä).

Kaikki olennaiset sopimukset ovat voimassa. Yhtiö ei ole vastaanottanut tai lähettänyt irtisanomisilmoituksia koskien olennaisia sopimuksia, eikä Myyjän tiedossa ole, että tällaista tulisi tapahtumaan lähiaikoina.

Yhtiö sekä Yhtiön sopimuskumppanit eivät ole rikkoneet tai muuten laiminlyöneet mihinkään Yhtiötä sitovaan sopimukseen liittyviä velvoitteitaan.

Tämän Kauppakirjan mukainen Osakkeiden kauppa ei itsessään tarkoita j minkään olennaisen sopimuksen päättymistä tai muuttamista eikä anna Yhtiön sopimuskumppanille oikeutta mihinkään mainituista toimista.

Yhtiöllä ei ole sopimuksia, jotka sisältävät sopimuskumppanille oikeuden päättää sopimus Yhtiön omistuspohjan vaihtuessa (change of control).

Myyjä vastaa ostajalle aiheutuvan vahingon korvaamisesta, mikäli kaupan kohteena olevan yhtiön osalta ilmenee jälkikäteen yllättäviä ostajan maksettavaksi tulevia kuluja sopimusvelvoitteista, jotka kohdistuvat Täytäntöönpanopäivää edeltävään aikaan , ja jotka eivät ole olleet tiedossa ostovaiheessa.

7.2.6 Toiminnan lainmukaisuus, luvat ja tuet

Yhtiö noudattaa ja on noudattanut kaikessa toiminnassaan voimassa olevaa Suomen lakia.

Yhtiöllä on kaikki sen normaalin liiketoiminnan vaatimat luvat, hyväksynät ja lisenssit, eikä ole seikkoja, jotka voisivat johtaa minkään luvan, hyväksynnän tai lisenssin päättymiseen, peruuttamiseen, pidättämiseen tai muuttamiseen. Tämän Kauppakirjan mukainen Osakkeiden kauppa ei johda minkään Yhtiön toimintaan tarvittavan luvan, hyväksynnän tai lisenssin päättymiseen, peruuttamiseen, pidättämiseen tai muuttamiseen.

Yhtiölle ei ole myönnetty avustuksia tai tukia, joita voitaisiin periä takaisin.

Yhtiöllä ei ole vireillä ympäristölainsäädännön mukaisia hakemuksia.

7.2.7. Omaisuus

Yhtiöllä on yksinomainen omistusoikeus Tilinpäätöksen käyttöomaisuusluettelossa esitettyyn omaisuuteen lukuun ottamatta Yhtiön normaalin liiketoiminnan puitteissa tapahtuneita muutoksia. Omaisuus on arvostettu noudattaen tavanomaisia kirjanpitoperiaatteita.

Kiinteistö Oy Klaukkalan Säästökeskuksen omistamaa kiinteistöä K 319 T 2 (543-403-5-250) rasittaa rasiustodistuksesta ilmi käyvät seuraavat kiinnitykset, jotka ovat Yhtiön itsensä hallussa:

- Kiinnitys 8.2.2006 määrältään 168.100 euroa;

- Kiinnitys 18.6.2014 määrältään 65.000 euroa;
- Kiinnitys 18.6.2014 määrältään 185.000 euroa.

Yhtiön omaisuutta eivät rasita muut kiinnitykset, panttaukset, omistuksenpidätykset, tai muut vastaavat rasitteet Yhtiön tai kolmannen tahon vastuista, eikä Yhtiön oikeutta vapaasti määrätä omaisuudestaan ole millään tavalla rajoitettu.

Kaikki yhtiön toiminnassaan käyttämä omaisuus tai sen vuokraama omaisuus on ikäänsä vastaavassa käyttökunnossa ja ylläpidetty ja huollettu asianmukaisesti.

Yhtiöllä ei ole taseen ulkopuolisia vastuita.

Yhtiöllä ei ole erääntyneitä maksuja tai rästejä.

Kiinteistöön on tehty palotarkastus muutama vuosi sitten, mutta palotarkastuksen edellyttämistä korjaustoimenpiteistä ei ole dokumentteja. Ostaja tekee uuden palotarkastuksen ja mikäli tarkastuksessa ilmeni puutteita tai muita tehtäviä toimenpiteitä, niin myyjä vastaa niiden kustannuksista täysimääräisesti.

Tiedossa ei ole muita sellaisia muihin kuin kiinteistöihin liittyviä seikkoja, jotka voisivat vaikuttaa kiinteistöihin liittyviin vastuisiin.

7.2.8 Työsuhteet ja eläkkeet

Yhtiöllä ei ole eikä ole ollut työntekijöitä eikä mitään työ- tai eläkevastuita.

7.2.9. Verot

Yhtiö on toimittanut asianmukaisesti veroilmoitukset sekä muut verojen määräämistä varten tarvittavat selvitykset ajallaan ja oikean sisältöisinä. Yhtiö on ajallaan ja täysimääräisesti maksanut kaikki sille määrätyt erääntyneet verot ja jälkiverot ja kaikki oma-aloitteisesti suoritettavat erääntyneet verot.

Yhtiöllä ei ole velvollisuutta maksaa Täytäntöönpanopäivää edeltävään aikaan kohdistuviin veroihin liittyviä jälkiveroja, veronkorotuksia, tai viivästyskorkoa taikka muita näihin verrattavia maksuja.

Yhtiö ei ole edellisen kolmen vuoden aikana saanut verottajalta selvityspyyntöjä tai muita yhteydenottoja tai ollut verotarkastuksen kohteena.

Jos yhtiölle tulee jälkikäteen yllättäviä verovaikutuksia kohdistuen Täytäntöönpanopäivää edeltävään aikaan, ja joita ei ole osattu ennakoida, niin myyjä vastaa näistä.

7.2.10. Toimet lähipiirin kanssa

Yhtiön ja Myyjän tai tämän lähipiirin välillä ei ole muita sopimussuhteita tai järjestelyitä kuin mitä annetuissa tiedoissa on todettu. Kaikki Yhtiön liiketoimet Myyjän ja tämän lähipiirin kanssa on tehty markkinaehtoisesti ja niille on liikeloudelliset perusteet.

Yhtiöllä ei ole sopimuksia, joissa Yhtiön lähipiiri tai johto tai jompaankumpaan sidoksissa olevat tahot ovat Yhtiön sopimuskumppaneina.

7.2.11. Ympäristö, terveys ja turvallisuus

Yhtiö on noudattanut toiminnassaan kaikkia ympäristöön, terveyteen ja turvallisuuteen liittyviä lakeja ja niihin perustuvia lupia eikä sen toiminta ole aiheuttanut ympäristön pilaantumista. Myyjä tai Yhtiö eivät ole saaneet toimivaltaisilta viranomaisilta huomautuksia ympäristöön, terveyteen tai turvallisuuteen liittyviin lakeihin liittyen eivätkä tutkimis- tai puhdistamisvelvoitteita, eikä tällaisia olla antamassa tai asettamassa. Yhtiöllä ei ole korvausvastuita, jotka aiheutuisivat ympäristöön, terveyteen tai turvallisuuteen liittyvien lakien rikkomisesta ja jotka kohdistuisivat aikaan ennen Täytäntöönpanopäivää.

Kiinteistöllä ei harjoiteta eikä ole harjoitettu toimintaa, joka voi olla olennaista ympäristö-, terveys- tai turvallisuusasioiden näkökulmasta (esimerkiksi saastuttava toiminta, maanalaiset säiliöt ym.).

Yhtiössä ei ole tällä hetkellä käynnissä eikä ole tiedossa toimenpiteitä, jotka voivat olla tarpeellisia ympäristölainsäädännön noudattamiseksi.

Yhtiö ei ole hakenut sellaisia ympäristöoikeudellisia lupia, joita ei ole myönnetty. Yhtiöllä ei ole ollut sellaisia ympäristöoikeudellisia lupia, joiden voimassaolo olisi päättynyt viimeisen kolmen (3) vuoden aikana.

7.2.12. Oikeudenkäynnit, riitaisuudet ja reklamaatiot

Yhtiö ei ole osallisena tai kohteena vireillä olevassa oikeudenkäynnissä, välimiesmenettelyssä, hallintoprosessissa (mukaan lukien veroprosessit), viranomaistutkimuksessa tai muussa vastaavassa menettelyssä eikä tällaisesta menettelystä ole uhkaa.

Yhtiö ei ole edellisen viiden (5) vuoden aikana saanut viranomaisilta sellaisia yhteydenottoja, jotka liittyvät muuhun kuin Yhtiön normaaliin liiketoimintaan.

7.2.13. Tilaajavastuu

Yhtiön toiminnassa on täytetty kaikki tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet.

7.2.14. Rakennusvirheet ja omaisuutta kohdanneet vahingot

Yhtiön omistamassa kiinteistössä on todettu rakennuksen vesikaton vuoto ja julkisivun halkeilu.

Ostajalle on esitetty Julkisivurakenteita koskeva tutkimusraportti 17.12.2020 sekä ulkovaippakorjauksen hankesuunnitelma 9.12.2022 sekä korjausvaihtoehtojen vertailu ja hankesuunnitelman liite (Vahanen Suunnittelupalvelut Oy 9.12.2022).

Ostajalle on esitetty A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n 25.11.2016 laatima sisäilman laatuun vaikuttavien haittatekijöiden tutkimus.

Ostajalle on esitetty RAKSYSTEMS ANTICIMEX INSINÖÖRITOIMISTO OY:n laatima RS¹⁵ Kuntoarvio, tarkastuspäivä 28.2.2014.

7.2.15. Osapuolten neuvottelusitoumus

Tausta ja tarkoitus

Myyjä myy Ostajalle osakeyhtiön mukana tulevat kiinteistön, rakennukset ja rakennelmat vapaana pilaantuneista maa-aineista, terveysturvallisena ja ilman haitta-aineita tai niihin rinnastettavia tai verrattavia yhdisteitä tai jätelain (2011/646, muutoksineen) 5§ tai 6§ mukaisia jätteitä. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei jätteillä tarkoiteta rakennuksen käyttäjien vuoksi syntyvää normaalia jätettä, joka kuljetetaan pois tavallisessa jätekuljetuksessa. Lisäksi osapuolet ovat tietoisia siitä, että tämän ikäisessä rakennuksessa on vielä mahdollisesti asbestia esimerkiksi putkieristeissä tai lattialiimoissa, siltä osin kuin ne ovat alkuperäisiä.

Molemmat Osapuolet allekirjoituksellaan vakuuttavat, ettei tällä Kauppakirjan kohdalla ole tarkoitus kiertää, rajoittaa tai millään muulla tahansa tavalla estää Myyjää, joka toimii myös vuokralaisena pakottavan lainsäädännön mukaisia oikeuksia vaan sen sijaan kysymys on yksinomaan Myyjän Kauppakirjan mukaisista vastuista, jotka liittyvät kiinteistön, rakennuksien ja rakennelmien kuntoon. Vastuu rakenteiden kunnosta siirtyy ostajalle kaupan yhteydessä.

Osapuolten neuvottelusitoumus

Osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet ja todenneet kauppakirjan kohdassa 7.2.11, että Myyjä tai Yhtiö eivät ole saaneet toimivaltaisilta viranomaisilta huomautuksia ympäristöön, terveyteen tai turvallisuuteen liittyviin lakeihin liittyen eivätkä tutkimis- tai puhdistamisvelvoitteita, eikä tällaisia olla antamassa tai asettamassa. Yhtiöllä ei ole korvausvastuita, jotka aiheutuisivat ympäristöön, terveyteen tai turvallisuuteen liittyvien lakien rikkomisesta ja jotka kohdistuisivat aikaan ennen Täytöntönnäpanopäivää. Kiinteistöllä ei harjoiteta eikä ole harjoitettu toimintaa, joka voi olla olennaista ympäristö-, terveys- tai turvallisuusasioiden näkökulmasta (esimerkiksi saastuttava toiminta, maanalaiset säiliöt ym.).

Edelleen kauppakirjassa osapuolet ovat nimenomaisesti sopineet ja todenneet kohdassa 7.2.14 seuraavaa: Rakennusvirheet ja omaisuutta kohdanneet vahingot, että Yhtiön omistamassa kiinteistössä on todettu rakennuksen vesikatkon vuoto ja julkisivun halkeilu. Ostajalle on esitetty Julkisivurakenteita koskeva tutkimusraportti 17.12.2020 sekä ulkovaippakorjauksen hankesuunnitelma 9.12.2022 sekä korjausvaihtoehtojen vertailu ja hankesuunnitelman liite (Vahanen Suunnittelupalvelut Oy 9.12.2022). Ostajalle on esitetty A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n 25.11.2016 laatima sisäilman laatuun vaikuttavien haittatekijöiden tutkimus. Ostajalle on esitetty RAKSYSTEMS ANTICIMEX INSINÖÖRITOIMISTO OY:n laatima RS15 Kuntoarvio, tarkastuspäivä 28.2.2014.

Ostaja on tutustunut kiinteistöön ja edellä mainittuihin asiakirjoihin haluamassaan laajuudessa. Myyjä vakuuttaa ja vastaa sitä, että kiinteistö on sellaisessa kunnossa, kuin se on esitelty ostajalle edelle mainittujen raporttien perusteella ja kiinteistöstä on korjattu kattovuoto.

Mikäli edellä todetusta ja sovitusta huolimatta Kauppakirjan mukaisen osakeyhtiön omistamissa kiinteistössä, rakennuksissa tai rakennelmissa havaitaan muita pilaantuneita maa-aineita, terveysturvallisuutta heikentäviä yhdisteitä, haitta-aineita tai niihin verrattavia tai rinnastettavia yhdisteitä kuin asbestia, tai rakennukset tai rakennelmat asetettaisiin käyttökieltoon tai muuhun siihen rinnastettavaan käytön estävään kieltoon (edellä mainitut kiellot, havainnot tai asiat jäljempänä "Tapahtuma") ennen kuin kaksi (2) vuotta on kulunut tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vilpittömässä mielessä tapahtuman mahdollisesti edellyttämistä toimenpiteistä ja kustannuksista. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yksimielisyyteen, asia käsitellään Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa riita-asiana.

Tapahtuma ei edellytä kaikkien edellä mainittujen tapahtumien, havaintojen tai asioiden löytymistä vaan yksikin tapahtuma, havainto, tai asian löytyminen riittää, mikäli niiden seurauksena on kiinteistön osittainen tai kokonaan käyttökieltoon asettaminen.

7.2.16. Kolmansien omistus

Yhtiön omistamalla kiinteistöllä ei sijaitse merkittävää vuokralaisten tai kolmansien tahojen omistamaa irtainta omaisuutta.

7.2.17. Rakennussuojelu

Yhtiön omaisuuteen ei kohdistu rakennussuojelumääräyksiä.

7.2.18. Kiinteistötoimitukset

Yhtiön omaisuus ei ole kiinteistötoimitusten (esim. rajakäynnit, lohkominen) kohteena eikä tällaisia toimituksia ole vireillä tai odotettavissa.

7.2.19. Vuokrasopimukset ja vuokravakuudet

Myyjä on esittänyt ostajalle selvityksen voimassa olevista vuokrasopimuksista ja annetuista vuokravakuuksista. Annetut vuokravakuudet siirretään ostajalle.

7.2.20. Vakuutukset

Yhtiöllä on sen normaalin toiminnan edellyttämät vakuutukset. Vakuutukset ovat voimassa ja vakuutusmaksut on maksettu ajallaan, eikä tämän kauppakirjan allekirjoittaminen aiheuta vakuutuksien irtisanoutumista tai muuta purkautumista tai lakkaamista.

Todetusta katon vesivuotoa koskevasta vahingosta on tehty ilmoitus vakuutusyhtiöön. Vakuutusyhtiö ei ole myöntänyt vahingon johdosta korvausta.

7.2.21. Muu arvonlisäverollinen toiminta

Yhtiöllä ei ole muuta arvonlisäverollista toimintaa.

7.2.22. Yritysjärjestelyt

Yhtiö ei ole ollut osallisena yhtiöjärjestelyissä kuten sulautumisessa, liiketoimintakaupoissa, osakekaupoissa tai muissa uudelleenjärjestelyissä.

8. Muut ehdot

8.1. Vastuuvapaus hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että eronneille hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle / isännöitsijälle myönnetään vastuuvapaus Tilinpäätöksen kattamalta tilikaudelta seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa ja Täytäntöönpanopäivänä kuluvalta tilikaudelta vuoden 2023 varsinaisessa yhtiökokouksessa, mikäli Yhtiön tilintarkastajat eivät perustellusti muuta esitä.

8.2. Luottamuksellisuus ja ilmoitukset

Osapuolet ovat velvollisia itse pitämään ja huolehtimaan siitä, että heidän neuvonantajansa pitävät tämän Kauppakirjan sisällön sekä kaikki siihen liittyvät neuvottelut ja mahdolliset menettelyt luottamuksellisina, ellei (i) toisin vaadita lain tai

muun säädöksen nojalla taikka (ii) tietyn seikan ilmaisemiseen on toisen Osapuolen etukäteen antama kirjallinen suostumus. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaupan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto ja asian käsittely on julkista.

Kaikkien vapaaehtoisten lehdistötiedotteiden ja muiden julkaisujen, jotka liittyvät tämän Kauppakirjan tarkoittamaan kauppaan, on oltava molempien osapuolien etukäteen yhteisesti hyväksymiä.

8.3. Sovellettava lainsäädäntö

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan ja sitä tulkitaan Suomen lakien mukaisesti.

8.4. Koko kauppakirja

Tämä Kauppakirja edustaa Osapuolten täydellistä yhteisymmärrystä ja sopimusta Osapuolten välillä kauppaa koskevassa asiassa ja syrjäyttää kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset suulliset tai kirjalliset sopimukset, neuvottelut tai käsitykset koskien Osakkeiden kauppaa, ellei muuta nimenomaisesti todeta tässä Kauppakirjassa.

8.5. Muutokset

Kaikki muutokset tähän Kauppakirjaan on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolten asianmukaisesti allekirjoitettava.

8.6. Kauppakirjan ja sen oikeuksien ja velvollisuuksien siirtäminen

Tämä Kauppakirja ja siitä johtuvat oikeudet ja velvollisuudet sitovat ainoastaan Osapuolia, eikä niitä voida siirtää Osapuolen toimesta kokonaan tai osaksi ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

8.7. Ehtojen erillisuus

Mikäli jokin tämän Kauppakirjan ehto katsotaan pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta minkään muun ehdon pätevyys tai täytäntöönpanokelpoisuuteen. Osapuolten tulee vilpittömässä mielessä neuvotella pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi katsotun ehdon korvaamisesta sellaisella ehdolla, joka on taloudelliselta sisällöltään lähimpänä alkuperäistä sopimusehtoa. Osapuolten epäonnistuminen korvaavan ehdon sopimisessa ei vaikuta jäljelle jäävien Kauppakirjan osien pätevyys.

8.8. Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tähän Kauppakirjaan liittyvän varainsiirtoveron suorittamisesta.

8.9. Kustannukset

Kukin Osapuoli vastaa itse omista kaupantekokustannuksistaan sisältäen käyttämiensä asiantuntijoiden palkkiot.

8.10. Sopimuskappaleet

Tämä Kauppakirja on laadittu kahtena (2) samanlaisena alkuperäiskappaleena, yksi Myyjälle ja yksi Ostajalle.

9. PÄIVÄYS JA Allekirjoitukset

Nurmijärvellä päivänä elokuuta 2023

Myyjä

NURMIJÄRVEN KUNTA

Nimi

Nimi

Ostaja1

REINZEN OY

Nimi

Nimi

Ostaja2

Kyösti Lehtola