

KAUPPAKIRJA

1. SOPIJAPUOLET

1.1. Myyjä

Tuusulan kunta
Y-tunnus: 0131661-3
PL 60, 04301 Tuusula
(jäljempänä "Myyjä")

1.2. Myyjä

Lemminkäinen Oyj
Y-tunnus: 0110775-8
PL 169, 00181 Helsinki
(jäljempänä "Myyjä")

1.3. Ostaja

Taore Oy
Y-tunnus: 0800215-8
Santakuopantie 23, 01740 Vantaa
(jäljempänä: "Ostaja")

2. KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena on Kiinteistö Oy Haukkamäki -nimisen yhtiön (y-tunnus 0131683-2, jäljempänä "Yhtiö") koko osakekanta. Yhtiön 300 osakkeesta (jäljempänä "Osakkeet") Tuusulan kunta omistaa 252 osaketta (84 %) ja Lemminkäinen Oyj 48 osaketta (16 %).

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Tuusulan kunnan Hyrylän kylässä sijaitsevia Haukkamäki Rn:o 2:169 sekä Haukkamäki II Rn:o 2:178 nimisiä tiloja sekä tiloilla olevia kerrostaloja osoitteessa Kurpantie 2, 04320 Tuusula (jäljempänä "Kiinteistö").

3. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta on viisimiljoonaa satakahdeksankymmentäkahdeksantuhatta (5 188 000) euroa. Kauppahinta maksetaan Myyjien tileille, Tuusulan kunta: Osuuspankki FI80 5092 1210 0040 95, Lemminkäinen Oyj: Nordea FI0915713000032863, omistusosuuksien mukaisessa suhteessa. Kauppahinta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksella maksetuksi.

4. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS SEKÄ VAARANVASTUU

Omistusoikeus- ja hallintaoikeus Osakkeisiin siirtyvät Ostajalle, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Yhtiön omaisuutta koskeva vaaranvastuu ja vastuu Yhtiön kirjanpidosta siirtyvät Ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä.

5. YHTIÖN OSAKEKIRJAT

Osaakekirjat luovutetaan Ostajalle välittömästi sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt asianmukaisin siirtomerkinnöin varustettuna.

6. OSAKKEISTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET JA KERTYVÄT TUOTOT

Osakkeista aiheutuvista kustannuksista vastaavat Myyjät omistusoikeuden siirtohetkeen saakka ja Ostaja siitä eteenpäin. Osakkeista mahdollisesti saatavat tuotot kertyvät Ostajan hyväksi omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

7. YHTIÖN TILOJA KOSKEVAT VUOKRASOPIMUKSET

Ostaja on tietoinen Yhtiön tiloja koskevista vuokrasopimuksista niihin kirjattuine oikeuksineen ja velvollisuuksineen.

Ostaja sitoutuu turvaamaan vuokralaisten aseman kahdeksi vuodeksi tämän kauppakirjan allekirjoituksesta ja sitoutuu siihen, että Yhtiön huoneistoja koskevien vuokrasopimusten mukaisia vuokria korotetaan tarvittaessa enintään 10 % vuodessa.

8. VASTUU VEROISTA

Ostaja vastaa tästä luovutuksesta aiheutuvasta varainsiirtoverosta.

9. OSTAJAN TUTUSTUMINEN KAUPAN KOHTEESEEN

Myyjät eivät ota kaupan kohteesta mitään muuta vastuuta kuin mitä tässä kohdassa 9. on nimenomaisesti sovittu.

Ostaja on tutustunut Yhtiötä, Kiinteistöä sekä alueen kaavoitusta koskeviin asiakirjoihin huolellisesti sekä tehnyt kaikki tarpeelliseksi katsomansa selvitykset ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista. Ostaja hyväksyy kaupan kohteen sellaisenaan ja siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on. Ostaja on myös haluamassaan laajuudessa tutustunut Yhtiön vuokrasopimuksiin ja hyväksyy ne.

Ostaja vakuuttaa tutustuneensa Yhtiön omistamien kiinteistöjen ja rakennusten kuntoarvioon (liite 1), Yhtiön yhtiöjärjestykseen (liite 2), Yhtiön kaupparekisteriotteeseen (liite 3) sekä Yhtiön tilinpäätökseen 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta (liite 4).

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on myöntänyt päätöksellään 16.2.2016, dnro 19976/644/14, Yhtiölle vapautuksen aravarajoituslain mukaisista rajoituksista (liite 5).

Myyjät vakuuttavat kertoneensa Ostajalle kaikki ne tiedossaan olevat olennaiset tiedot ja seikat, jotka olisivat voineet vaikuttaa kaupan solmimiseen tai kauppaehtoihin.

10. KIINNITYKSET, RASITTEET JA RASITUKSET

Kiinteistöön on kiinnitetty seuraavat panttikirjat:

- 3922/16.6.2006, 16.818,00 euroa
- 3923/16.6.2006, 16.818,00 euroa
- 3924/16.6.2006, 16.818,00 euroa
- 3925/16.6.2006, 8.409,00 euroa
- 3926/16.6.2006, 8.409,00 euroa
- 3927/16.6.2006, 7.316,00 euroa
- 3928/16.6.2006, 16.818,00 euroa
- 3929/16.6.2006, 8.409,00 euroa
- 3930/16.6.2006, 9.400,00 euroa
- 3931/16.6.2006, 16.818,00 euroa
- 3932/16.6.2006, 16.818,00 euroa
- 3933/16.6.2006, 17.996,00 euroa
- 3934/16.6.2006, 16.818,00 euroa
- 3935/16.6.2006, 16.818,00 euroa
- 3936/16.6.2006, 16.818,00 euroa
- 3937/16.6.2006, 16.818,00 euroa
- 3938/16.6.2006, 18.500,00 euroa
- 3939/16.6.2006, 18.500,00 euroa
- 3940/16.6.2006, 18.500,00 euroa
- 3941/16.6.2006, 8.907,00 euroa
- 5630/4.8.1998, 1.906.073 euroa
- 9365/28.12.1999, 159.610,00 euroa
- 42731/7.11.2011, 1.590.000 euroa

Kaikki edellä mainitut panttikirjat ovat Yhtiön hallussa, pois lukien panttikirja 42731/7.11.2011. Panttikirjat luovutetaan Ostajalle kaupantekotilaisuudessa. Osapuolet sopivat, että Yhtiö maksaa Yhtiön Kuntarahoitus Oyj:n lainan (luoton numero 14571/10, pääoma per 16.11.2016 456.701,00 euroa) kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan Kuntarahoitus Oyj:lle.

Myyjät vakuuttavat, ettei Kiinteistöön kohdistu muita velka- tai panttikiinnityksiä.

Rasitetiedot ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta. Kiinteistön kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus ja rasiustodistus ovat tämän kauppakirjan liitteenä 6.

11. YHTIÖN HALLINTO

Yhtiötä ja sen hallintoa hoitaa omistusoikeuden siirtymisen jälkeen Ostaja. Myyjien edustajat Yhtiön hallituksessa eroavat omistusoikeuden siirtopäivästä lukien. Yhtiössä pidetään ylimääräinen yhtiökokous Osakkeiden omistusoikeuden siirryttyä Ostajalle. Yhtiökokouksessa Yhtiöön valitaan uusi hallitus. Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että Yhtiön hallituksen jäsenille myönnetään Yhtiön seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa vastuuvapaus edellyttäen kuitenkin, että Yhtiön tilintarkastajat ovat puoltaneet vastuuvapauksen myöntämistä.

12. YHTIÖN TYÖNTEKIJÄT

Myyjät vakuuttavat, ettei Yhtiön palveluksessa ole työntekijöitä.

13. MUUT EHDOT

Ostaja sitoutuu tarjoamaan Yhtiön huoneistoja ostettavaksi ensisijaisesti Yhtiön nykyisille vuokralaisille normaalia markkinahintaa edullisemmilla hinnoilla.

14. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Muutokset tähän kauppakirjaan on tehtävä kirjallisesti. Muutos tulee voimaan siitä lukien, kun se on tullut sekä Myyjien että Ostajan allekirjoittamaksi. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.

Tästä kauppakirjasta on tehty kolme (3) samanlaista kappaletta, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kummallekin Myyjälle.

Tuusulassa xx.12.2016

Myyjä TUUSULAN KUNTA

Markku Vehmas
Talousjohtaja

Tuula Hyttinen
Kunnansihteeri

Myyjä LEMMINKÄINEN OYJ

Nina Roiha
Kiinteistöpäällikkö

Ostaja TAORE OY

Jari Ylikojola
Toimitusjohtaja

LIITTEET

- 1) Kuntoarvio, Raksystems Oy, 29.10.2015
- 2) Yhtiöjärjestys
- 3) Kaupparekisteriote per 17.10.2016
- 4) Tasekirja, tilikausi 1.1.2015-31.12.2015
- 5) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, päätös 16.2.2016
- 6) Kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus ja rasiustodistus per xx