

OSAKEKAUPPAKIRJALUONNOS LPA-KORTTELI [luonnos]

(Sulkeissa kursivoidulla Kaupparajaan tarkennettavat), samoin [●] -merkityt.

(Luonnoksen ehtoja voidaan muuttaa Esisopimuksen voimassaolon tai DD-tarkastuksen aikana selviävien seikkojen perusteella huomioiden sen, mitä Esisopimuksessa on sovittu.)

1. OSAPUOLET

1.1. Myyjä

Järvenpään kaupunki (Y-tunnus 0126541-4)
Jäljempänä "Myyjä".

1.2. Ostaja

Kiinteistö Oy Järvenpään Pysäköintitalo/Filmilinna Oy tai jommankumman määräämä taho
jäljempänä "Ostaja"

Edellä mainitut sopijapuolet jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli".

2. KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena ovat Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Pysäköintitalo -nimisen yhtiön (jäljempänä "Yhtiö") osakkeet nrot XXX eli 15 % Yhtiön osakekannasta. Yhtiön Y-tunnus on 0486473-8.

Yhtiö omistaa Järvenpään kaupungissa korttelissa 147 sijaitsevan kiinteistön 186-1-147-37, jonka pinta-ala on 1836 m². Yhtiön omistama kiinteistö jäljempänä "Yhtiön kiinteistö" tai "LPA-41 alue."

Yhtiön omistama kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella. Asemakaava Mannilantie 32-34 on saanut lainvoiman [●] ja asemakaavan kiinteistöille on osoitettu yhteensä rakennusoikeutta asuntorakentamisen osalta 2440 kem² ja liiketilojen rakentamisen osalta 60 kem²

3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tämä osakekauppa perustuu [●] allekirjoitettuun Maankäyttösopimukseen. Maankäyttösopimuksessa ollaan sovittu Yhtiön osakekannan kauppasta.

4. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta:

Kauppahinta on 158 340,00 euroa. Myyjä vakuuttaa, että Osakkeisiin ei kaupantekopäivänä kohdistu Yhtiön lainaosuuksia, joten Osakkeista maksettava kauppahinta on yhtä suuri kuin edellä mainittu velaton hinta ("Kauppahinta")

Kauppahinnan maksaminen:

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kauppahinta kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistusoikeus kaupan kohteena oleviin osakkeisiin siirtyy Ostajalle tämän Osakekauppakirjan allekirjoituksiin, kun kauppahinta on maksettu..

Hallintaoikeus ja vaaranvastuu siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

[tarvittavat osakekirjoja koskevat kirjaukset, mikäli sellaisia on, täydennetään]

Myyjä vastaa yhtiövastikkeista ja muista osakkeenomistajille kuuluvista maksuista ja kustannuksista sekä saa hyväkseen Osakkeiden perusteella hallinnoitavista autopaikoista mahdollisesti saatavan tuoton siihen päivään saakka (ko. päivä mukaan lukien), kunnes hallintaoikeus siirtyy Ostajalle.

Myyjä vakuuttaa, että kaupantekohetkellä kaikki erääntyneet vastike- ym. maksut on suoritettu täysimääräisesti.

Vastuu yhtiövastikkeista ja muista osakkeenomistajalle kuuluvista maksuista ja kustannuksista sekä oikeus tuottoihin siirtyy Ostajalle hallintaoikeuden siirtymispäivää seuraavasta päivästä lukien.

6. PUITE- JA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSET

Ostaja on tietoinen Yhtiön kiinteistöön kohdistuvista Yhtiön ja Järvenpään kaupungin välisistä [●] allekirjoitetusta puitesopimuksesta ja [●] allekirjoitetusta maankäyttösopimuksesta. Maankäyttösopimuksen mukaisesti Järvenpään kaupungille maksettavasta maankäyttömaksusta vastaa maanomistajana Yhtiö. Maankäyttömaksun määrä on [●] euroa.

Tällä osakekauppakauppakirjalla Myyjä sitoutuu vastaamaan 15 %:n osuudesta Kaupungille maksettavaa maankäyttömaksua samoin kuin Myyjän em. mukaan vastattavan maankäyttömaksun osuuden maksamisen vakuudeksi asetettavasta vakuudesta.

7. LIITTYMÄT

Yhtiön kiinteistöön kohdistuvat mahdolliset Liittymät ovat yhtiön nimissä. *[Liittymät selvítettävä ennen kauppaa]*

8. MYYJÄN VASTUU RAKENNELMISTA/RAKENTEISTA SEKÄ MAAPERÄN PILAANTUNEISUUDESTA

Vastuu rakennelmista/rakenteista:

Vastuu maaperän pilaantuneisuudesta sekä hautautuneista /haudatuista rakennus-,purku- ym. jätteistä:

[MAHDOLLISET TÄYDENNYKSET DD:N AIKANA / ESISOPIMUSAIKANA ILMI TULEVIEN SEIKKOJEN JOHDOSTA MAHDOLLISIA]

9. MYYJÄN VAKUUTUKSET

Myyjä vakuuttaa, että Myyjän Vakuutukset pitävät paikkansa tämän Osakekauppakirjan Allekirjoituspäivänä.

[MAHDOLLISET TÄYDENNYKSET DD:N AIKANA / ESISOPIMUSAIKANA ILMI TULEVIEN SEIKKOJEN JOHDOSTA MAHDOLLISIA MYÖS VAKUUTUSTEN OSALTA]

9.1. Myyjän omistusoikeus ja toimivalta Osakekaupan tekemiseen

Myyjä omistaa Osakkeet ja Myyjällä on täysi ja rajoittamaton oikeus myydä ja luovuttaa Osakkeet Ostajalle sekä suorittaa kaikki muut toimenpiteet, joita tämän Osakekauppakirjan ehtojen täyttäminen Myyjältä edellyttää. Siltä osin kuin kyse on Yhtiön suoritettavista toimenpiteistä, Myyjä osaltaan puoltaa niiden suorittamista ja Ostaja myötävaikuttaa siihen, että päätökset voitaisiin tehdä yksimielisesti.

Osakkeet ovat vapaasti siirrettävissä Ostajalle, eikä niitä rasita mikään pantti-, lunastus- tai muu kolmannen osapuolen oikeus, ellei tästä ole erikseen nimenomaisesti sovittu tässä Osakekauppakirjassa. Mikäli osakekirjat on annettu, ne siirretään Ostajalle kaupanteossa 4. kohdan mukaan kauppahinnan maksua ja vakuuden luovuttamista vastaan.

9.2. Yhtiö

Yhtiö on perustettu ja asianmukaisesti rekisteröity Suomen lakien mukaisesti ja harjoittaa toimintaansa voimassaolevan yhtiöjärjestyksensä sekä Suomen lakien ja määräysten mukaisesti (Liite 6).

Yhtiö ole harjoittanut mitään muuta toimintaa kuin omistanut, vuokrannut ja hallinnut kiinteistöä.

Yhtiön osakepääoma on täysin maksettu ja Osakkeet annettu ja merkitty laillisesti ja pätevästi.

Yhtiön osake- ja osakasluettelo, jonka jäljennös on Liitteenä 4 antaa oikean tiedon Osakkeista ja osakkeiden omistajista. Yhtiö on huolehtinut mahdollisista kauppaa edeltävistä luovutuksista aiheutuvista lainhuuto- ja varainsiirtoveroista ja kustannuksista.

Yhtiötä kohtaan ei ole aloitettu konkurssi-, saneeraus-, tai selvitystilamenettelyä eikä hakemusta tällaisten menettelyjen aloittamiseksi ole tehty. Yhtiölle tai sen varallisuudelle ei ole määrätty pesänselvittäjää, selvitysmiestä, selvittäjää tai muuta vastaavaa henkilöä.

Yhtiön yhtiöjärjestys on voimassa Liitteen 5 mukaisena eikä Yhtiössä ole tehty mitään päätöksiä yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi. Yhtiöjärjestys ja Liitteenä 6 oleva kaupparekisteriote vastaavat Yhtiön voimassaolevaa tilannetta ja sisältävät oikeat tiedot.

9.3. Yhtiön asiakirjat; taloudellinen tieto

Yhtiön yhtiöoikeudelliset asiakirjat on laadittu ja niiden säilytys on järjestetty pakottavan lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Kaikki Yhtiön, sen osakkeenomistajien ja hallituksen tarpeelliset kokoukset sekä muut yhtiöoikeudelliset toimet on pidetty, tehty laillisesti ja oikein sekä kaikki yhtiökokousten ja hallitusten päätökset on asianmukaisesti kirjattu pöytäkirjoihin.

Tämän Osakekauppakirjan liitteenä 2 oleva Yhtiön välitilinpäätös [dd.mm.yyyy=kaupantekopäivä] on laadittu Yhtiön useana vuonna noudattaman vakiintuneen kirjanpitokäytännön mukaisesti ja antaa oikeat ja riittävät tiedot Yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta tilinpäätöshetkellä.

Yhtiöllä ei ole Allekirjoituspäivänä muita merkittäviä velvoitteita tai vastuita kuin ne, jotka ilmenevät Yhtiön liitteenä 2 olevasta välitilinpäätöksestä ja tästä kauppakirjasta.

Yhtiön Osakkeiden osaomistajan Myyjän Yhtiölle maksettavaksi mahdollisesti kuuluvat erät on maksettu kokonaisuudessaan oikea-aikaisesti Allekirjoituspäivään asti.

9.4. Yhtiön kiinteistö

Yhtiöllä on [●] päivätyn lainhuutotodistuksien ilmentävällä tavalla täysi omistus- ja hallintaoikeus Yhtiön Kiinteistöön (Liite 7).

Yhtiön Kiinteistöön ei kohdistu minkäänlaisia suojeluelvoitteita, jotka haittaisivat tai estäisivät kokonaan tai osittain nykyisten rakennelmien ja rakenteiden purkamisen Yhtiön Kiinteistöltä. Yhtiön Kiinteistö on rakentamaton asfaltoitu (*tarkistettava*) autopaikoitusalue.

Yhtiön kiinteistöön ei kohdistu mitään kiinnityksiä, rasituksia, rasitteita, erityisiä oikeuksia tai muita kolmansien osapuolien oikeuksia tai jotka seuraavat laista tai alemman asteisista säädöksistä kaavoituksesta taikka kaavoitussääntelystä muutoin kuin mitä [●] päivätyistä rasi-
tustodistuksesta (Liite 8) ja kiinteistörekisteriotteesta (Liite 9) ja kohdasta 5 ilmenee. Kolmannella osapuolella ei ole hallintaoikeutta tai käyttöoikeutta Yhtiön kiinteistöön, sen ainesosiin tai tarpeistoon Yhtiön sijasta.,

Yhtiön kiinteistöillä olevat mahdolliset sähkö-, vesi-, viemäri- ja kaukolämpöliittymät ja näitä koskevat sopimukset ovat voimassa ja niiden mukaiset liittymämaksut on maksettu täysimääräisesti. Sopimukset liitteenä 3.

9.5. Vuokrasopimukset ja vuokravakuudet

Liitteen 10 mukaiset vuokrasopimukset (jäljempänä ”Vuokrasopimukset”) sisältävät kaikki Yhtiöön liittyvät vuokrasopimukset. Vuokrasopimukseen ei liity mitään suullisia sopimuksia tai sitoumuksia. Vuokrasopimusten mukaisia pysäköintipaikkoja ei ole ali- eikä edelleenvuokrattu. (*tarkistetaan kaupantekoon mennessä*)

Liite 11 sisältää kaikki Vuokrasopimusten mukaiset vuokravakuudet. Vuokrasopimusten mukaiset liitteessä 11 listatut vuokravakuudet ovat Myyjän hallussa ja vapaasti luovutettavissa Ostajalle. Liitteessä 11 listatut rahavakuudet ja niitä koskevat euromäärät ovat oikeat ja Vuokrasopimusten mukaiset. (*vakuudet tarkistettava allekirjoituspäivänä*).

Vuokrasopimusten mukaisia eräänntyneitä vuokria ei ole rästissä eikä Vuokrasopimukseen liity mitään avoinna olevia vuokralaisten esittämiä vaatimuksia tai reklamaatioita.

Kaikki muut kuin liitteestä 10 ilmenevät pysäköintipaikkoihin kohdistuvat vuokrasopimukset on päätetty eikä näihin sopimukseen liittyviä veloitteita tai vastuita ole vuokralaisen tai vuokranantajien osalta avoinna Allekirjoituspäivänä. Myyjä on palauttanut kaikki päätettyihin vuokrasopimukseen liittyvät vuokravakuudet vuokralaisille, ja vuokralaiset ovat kokonaisuudessaan muuttaneet pois vuokrapaikoilta. *[Tämä tarkennetaan allekirjoituspäivänä]*

Myyjä vastaa tässä tarkoitettuihin Vuokrasopimukseen tai niiden irtisanomisiin liittyvistä kaikista vastuista ja vaateista, jotka kohdistuvat Allekirjoituspäivää edeltävään aikaan, sen jälkeiseen aikaan kohdistuvilta osin näistä vastaa Ostaja.

[MAHDOLLISET TÄYDENNYKSET DD:N AIKANA / ESISOPIMUSAIKANA ILMI TULEVIEN SEIKKOJEN JOHDOSTA MAHDOLLISIA]

9.6. Muut sopimukset

Yhtiöön tai Yhtiön kiinteistöön liittyen ei ole voimassa muita sopimuksia kuin Liitteessä 12 yksilöidyt sopimukset (jäljempänä "Sopimukset") *(puite- ja maankäyttösopimus mukaan liitteeseen)*

Liitteessä 12 yksilöidyt Sopimukset ovat voimassa sen sisältöisinä kuin ne on Ostajalle esitetty eikä niihin liity muita suullisia sopimuksia tai sitoumuksia. Mitään Sopimukseen perustuvia oikeuksia ei ole siirretty, pantattu tai muutoin luovutettu kolmansille.

9.7. Työntekijät

Yhtiöllä ei ole eikä ole ollut työntekijöitä. *(tarkistetaan kaupantekoon mennessä)*

Myyjä vastaa mahdollisista Ostajalle ja/tai Yhtiölle aiheutuvista Yhtiön aiempiin työntekijöihin liittyvistä tai niistä aiheutuvista kaikista kuluista ja vahingoista.

9.8. Verot

Yhtiö on maksanut ajallaan ja täysimääräisesti kaikki sekä säännönmukaisessa verotusmenettelyssä määrättyt että oma-aloitteisesti raportoidut ja suoritettavat verot (Yhtiön tulo-, arvonlisä-, varainsiirto- ja muut verot ja veronluonteiset maksut, sisältäen niitä koskevat sanktiot ja korot sekä viranomaismaksut ja veronkorotukset), jotka ovat eräänntyneet ennen Osakekaupakirjan allekirjoituspäivää tai allekirjoituspäivänä.

Yhtiö on laatinut ja palauttanut veroviranomaisille vaadittavat veroilmoitukset ja muut veroviranomaisille toimitettavat asiakirjat soveltuvan lainsäädännön ja veroviranomaisten ohjeiden mukaisesti sekä maksanut ajallaan eräänntyneet verot.

Yhtiöllä ei allekirjoituspäivänä ole verotukseen liittyvää erimielisyyttä tai riitaa veroviranomaisten kanssa. Yhtiölle ei aiheudu vero- tai muita maksuseuraamuksia mistään Yhtiön ja Myyjän välillä solmituista sopimuksista, järjestelyistä ja/tai menettelyistä.

[Myyjä ja Yhtiö ovat rekisteröityneet arvonlisäverovelvolliseksi Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta Liitteen [●] mukaisesti. Liitteen [●] mukainen Myyjä vakuuttaa, että arvonli-

säverolliseksi haettuja tiloja on käytetty jatkuvasti vähennykseen oikeuttavassa käytössä. Yhtiö, Myyjä taikka Osakkeiden aiemmat osakkeenomistajat eivät ole tehneet arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksin) 119 §:ssä tarkoitettuja Kiinteistöön kohdistuvia kiinteistöinvestointeja 1.1.2009 tai sen jälkeen käyttöön otettuja kiinteistöinvestointeja. Tämän vuoksi Myyjälle eikä Yhtiölle aiheudu velvollisuutta tarkistaa kiinteistöinvestointia koskevaa hankintaan sisältyvää veroa arvonlisäverolain 121 a §:ssä säädetyllä tavalla. Kaupan yhteydessä ei siten myöskään siirry mitään muuta kiinteistöinvestointia koskevaa tarkistus-oikeutta tai -velvollisuutta Ostajalle. Mikäli jälkikäteen osoittautuu, että Yhtiö, Myyjä taikka Osakkeiden aiemmat omistajat ovat tehneet 1.1.2009 tai sen jälkeen 119 §:n mukaisiksi kiinteistöinvestointeiksi luokiteltavia muita investointeja, on Myyjä velvollinen korvaamaan Ostajalle tai Yhtiölle tästä aiheutuvat vahingot ja maksuseuraamukset, mukaan lukien mahdolliset arvonlisäverovähennysten tarkistusvelvollisuudesta aiheutuvat kustannukset.] (Yhtiön taseessa 31.12.2018 vain maaomaisuutta, ei muuta k-omaisuutta kuten rakennuksia tms. Ap:en käyttö perustuu osakeomistukseen).

Myyjä vastaa Verohallinnon tekemän veron oikaisun seurauksena Yhtiölle mahdollisesti määrättävistä veroista, jälkikäteen määrättävistä arvonlisäveroista sekä muista veroista tai viranomaismaksuista siltä osin kuin ne kohdistuvat Myyjän omistusaikaan ja niitä ei ole huomioitu tilintarkastetussa välitilinpäätöksessä. Mikäli tällaisia verovastuita kaupanteon jälkeen ilmenee, Ostaja vastaa siitä, että Yhtiö valtuuttaa Myyjän kustannuksellaan vaatimaan oikaisua ja/tai valittamaan verotuspäätöksistä, ja että valitukseen annettavien päätösten mukaiset mahdolliset palautukset kuuluvat Myyjälle, jolle Yhtiö ne tilittää, mikäli palautus tapahtuu Yhtiölle, ja toisaalta myös muutoksenhausta aiheutuvista kustannuksista vastaa Myyjä.

9.9. Ympäristö

Yhtiö on noudattanut sitä koskevia ympäristöoikeudellisia lakeja ja alemmanasteisia säädöksiä. Myyjä tai Yhtiö eivät Allekirjoituspäivään mennessä ole vastaanottaneet kirjallista tai suullista ilmoitusta Yhtiötä sitovien pakottavien ympäristölakien tai -määräysten rikkomisesta eikä sellaisten uhkaa ole Myyjän tiedossa.

9.10. Oikeudenkäynnit

Yhtiötä, Yhtiön kiinteistöä tai sen käyttöä taikka Vuokrasopimuksia koskien ei ole käynnissä tai vireillä oikeudenkäyntejä, välimiesmenettelyjä tai muita viranomaismenettelyjä. Myyjän tiedon mukaan ei ole olemassa tällaisen uhkaa tai perustetta, jonka perusteella Ostaja osakkeiden omistajana, Vuokrasopimusten osapuolena tai muutoin joutuisi osalliseksi sellaiseen.

9.11. Tietojen antaminen

Myyjä on antanut Ostajalle kaikki Yhtiötä, Yhtiön kiinteistöä ja Vuokrasopimuksia koskevat olennaiset tiedot eikä Myyjän tiedossa ole mitään sellaista olennaista tietoa, jota ei ole annettu Ostajalle ja joka voisi olennaisesti vaikuttaa Ostajan päätökseen tehdä tämän Osakekaupparjan mukainen Osakekauppa.

Myyjä ei ole ennen tämän Kaupparjan allekirjoittamista tai allekirjoitushetkellä antanut Ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa Yhtiöstä, Yhtiön kiinteistöistä, Vuokrasopimuksista tai mistään näihin liittyvästä seikasta.

Liitteen 15 mukaisesta Ostajan tarkastamasta due diligence -aineistosta ilmenevät Yhtiön kiinteistöön, Vuokrasopimukseen tai muutoin kaupan kohteeseen liittyvät seikat pitävät paikkansa Allekirjoituspäivänä.

10. VEROT

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista, joiden peruste on ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä, vastaa Myyjä ja sen jälkeen Ostaja. Lisäksi Yhtiön Kiinteistöveron 15 %:n osuus kauppakirjan allekirjoitusvuodelta jaksotetaan Myyjän ja Ostajan kesken näiden vastattavaksi Osakkeiden omistusajan mukaisesti, ja yli oman vastuuosuutensa mahdollisesti maksanut laskuttaa yli menneen osan toiselta Osapuolelta.

11. YHTIÖN HALLINTO

Myyjä luovuttaa Ostajalle nimeämiensä Yhtiön hallituksen jäsenten ja mahdollisen toimitusjohtajan eroilmoitukset kaupantekotilaisuudessa.

Ostaja valitsee Yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa hallituksen jäsenet ja mahdollisen toimitusjohtajan eronneiden tilalle, antaa pöytäkirjasta kopion Myyjälle ja sitoutuu viivytyksettä tekemään tarvittavat kaupparekisteri-ilmoitukset henkilövaihdoiksiin liittyen

Ostaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että Yhtiön Osakekauppakirjan allekirjoitusta seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa myönnetään vastuuvapaus Yhtiön eronneille hallituksen jäsenille ja mahdolliselle toimitusjohtajalle, mikäli Yhtiön tilintarkastaja ei esitä, että vastuuvapautta ei myönnetä.

13. SOVELTUVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia sen lainvalintasäännöksiä lukuun ottamatta.

Erimielisyydet, joita osapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

14. SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin Sopijapuolelle.

Järvenpäässä [●]

Järvenpään kaupunki

[ostaja]

LIITTEET

1. Esisopimus ____4.2020
2. Välitinpäättös per kaupantekopäivä (tilintarkastamaton)
3. Yhtiön Kiinteistön liittymäsopimukset
4. Yhtiön osake- ja osakasluettelo
5. Yhtiön yhtiöjärjestys
6. Yhtiön kaupparekisterinote
7. Yhtiön Kiinteistöjen lainhuutotodistukset
8. Yhtiön Kiinteistöjen rasiustodistukset
9. Yhtiön kiinteistöjen kiinteistörekisteriotteet
10. Yhtiön kiinteistöjä koskevat vuokrasopimukset
11. Edellä 10. kohdassa tarkoitettujen vuokrasopimusten vakuusluettelo
12. Yhtiötä sitovat muut sopimukset
- 13.
14. DD-aineisto