

OSAKEKAUPPAKIRJA

Tämä osakekannan kauppakirja ("Kauppakirja") on tehty 23. päivänä tammikuuta 2023.

1. OSAPUOLET

1.1. Myyjä

Järvenpään kaupunki (y-tunnus 0126541-4, "Myyjä")
Hallintokatu 2, 04400 JÄRVENPÄÄ

1.2. Ostaja

YIT Suomi Oy (y-tunnus 1565583-5, "Ostaja")
PL 36, 00621 HELSINKI

Myyjä ja Ostaja jäljempänä kumpikin yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

2. TAUSTA

- (A) Myyjä omistaa Asunto Oy Järvenpään Perhelä 1 -nimisen asunto-osakeyhtiön (y-tunnus: 3141376-4; jäljempänä "Yhtiö") osakkeet n:rot 1-5 000 eli Yhtiön koko osakekannan (jäljempänä "Osakkeet").
- (B) Yhtiö on perustettu Kiinteistö Oy Järvenpään Liiketalon -nimisen kiinteistöosakeyhtiön (y-tunnus: 0126429-4; "Järvenpään Liiketalon") kokonaisjakautumisella. Yhtiö on rekisteröity 30.12.2020. Kokonaisjakautumista koskeva jakautumissuunnitelma on tämän Kauppakirjan Liitteenä 1.
- (C) Yhtiö omistaa Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosan korttelissa 131 sijaitsevat tontit n:ro 16 & 17 (kiinteistörekisteritunnukset 186-1-131-16 & 186-1-131-17, "Kiinteistö"). Kiinteistöt ovat rakentamattomat. Kiinteistöille on osoitettu yhteensä 9.500 kem² rakennusoikeutta korttelin kokonaisrakennusoikeudesta.
- (D) Osapuolet ovat allekirjoittaneet 8.1.2020 päivätyn toteuttamissopimuksen ("Toteuttamissopimus"), jossa Osapuolet ovat sopineet tätä Kauppakirjan mukaista osakekauppaa koskevista ehdoista. Koska Toteuttamissopimuksessa sovitut lopullisen osakekaupan toteuttamisen edellytykset ovat täyttyneet, sopivat Osapuolet tällä Kauppakirjalla lopullisesta Osakkeiden kaupasta Toteuttamissopimuksen mukaisesti tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä ("Allekirjoituspäivä"). Toteuttamissopimuksen mukaisesti Osapuolet tulevat tekemään vielä muut osakekaupat Järvenpään Liiketalon kokonaisjakautumisessa syntyneiden kiinteistöosakeyhtiöiden osakekannoista Toteuttamissopimuksen ehtojen mukaisesti.
- (E) Osapuolet toteavat, että kaupunginvaltuuston myyntipäätös (Kaupunginvaltuusto, kokous 11.11.2019: § 79 Perhelän tontin 186-1-131-8 myynnistä ja toteuttamisesta päättäminen) on lainvoimainen. Osapuolet toteavat, että edellä mainitun myyntipäätöksen liitteenä olleeseen yhtiökauppakirjaluonnokseen on tehty teknisiä ja tarkentavia muutoksia, kuitenkin siten, ettei kauppakirjaluonnoksen keskeisiä sopimuskohtia ja periaatteita ole muutettu.




3. KAUPAN KOHDE

Ostaja ostaa ja Myyjä myy kaikki Osakkeet kaikkine niihin liittyvine oikeuksineen ja kaikista rasitteista vapaana tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti Allekirjoituspäivänä.

4. KAUPPAHINTA

4.1. Alustava kauppahinta ja sen maksaminen

Osakkeista maksettava kauppahinta on yhteensä 3 582 250,00 euroa ("**Kauppahinta**").

Yhtiön Osakkeista maksettavasta Kauppahinnasta vähennetään Yhtiön kaupantekopäivälle laadittavan välitilinpäätöksen osoittaman nettovelan määrä. Nettovelka tarkoittaa Yhtiön vierasta pääomaa, vieraasta pääomasta kertyneet korot ja muut vastaavat maksut) vähennettynä Yhtiön vaihtuvilla vastaavilla per allekirjoituspäivä ("**Nettovelka**"). Vuoden 2023 kiinteistövero jaksotetaan kuukausikohtaisesti Nettovelkaa koskevaan laskelmaan.

Nettovelan määrä on kaupantekohetken arvion mukaan 1 455,12 euroa. Alustava kauppahintalaskelma on Liitteenä 2.

Osakkeista maksettava alustava kauppahinta on siten 3 580 794,88 euroa ("**Alustava Kauppahinta**"). Alustavaa Kauppahintaa tarkistetaan kohdan 4.2 mukaisesti.

Yhtiöllä ei ole Allekirjoituspäivänä pankki- tai muilta rahoituslaitoksilta saatua lainaa, osakaslainoja tai muita lainoja Myyjän kanssa samaan konserniin kuululta yhtiöltä.

Ostaja maksaa Alustavan Kauppahinnan, yhteensä 3 580 794,88 euroa Myyjän Ostajalle toimittaman laskun mukaisesti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan Myyjälle välittömästi sen jälkeen, kun lasku on maksettu.

4.2. Alustavan kauppahinnan tarkistaminen

Alustavaa Kauppahintaa tarkistetaan tämän kohdan 4.2 mukaisesti ja Osakkeista maksettava lopullinen kauppahinta muodostuu Alustavasta Kauppahinnasta, jota on tarkistettu kauppahinnan Tarkistuslaskelman mukaisesti ("**Lopullinen Kauppahinta**").

Ostaja toimittaa Myyjälle viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä lukien kaupantekopäivälle laaditun Yhtiön välitilinpäätöksen ja sen perusteella laaditun laskelman Lopullisesta Kauppahinnasta ("**Kauppahinnan Tarkistuslaskelma**"). Saatuaan välitilinpäätöksen ja Kauppahinnan Tarkistuslaskelman, Myyjän tulee ilmoittaa 14 vuorokauden kuluessa kirjallisesti Ostajalle, mikäli Myyjä ei hyväksy Kauppahinnan Tarkistuslaskelmaa. Muussa tapauksessa Myyjän katsotaan hyväksyneen Kauppahinnan Tarkistuslaskelman. Mikäli Myyjä ilmoittaa Ostajalle, ettei hyväksy Kauppahinnan Tarkistuslaskelmaa, Myyjän tulee samassa yhteydessä antaa oma laskelmansa Lopullisesta Kauppahinnasta Ostajalle. Mikäli Osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen Lopullisesta Kauppahinnasta yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun Myyjä on ilmoittanut Ostajalle, ettei hyväksy Ostajan Kauppahinnan Tarkistuslaskelmaa, annetaan sen määrittäminen riippumattomana tilintarkastajana toimivan Deloitte Oy:n tehtäväksi. Riippumattoman Tilintarkastajan on annettava ratkaisu Lopullisesta

U
Kec

Kauppahinnasta yhden (1) kuukauden kuluttua toimeksiannon vastaanottamisesta lukien.

Myyjä on velvollinen antamaan Ostajalle sekä tämän kirjanpitäjille ja tilintarkastajalle kaikki ne hallussaan olevat tiedot ja asiakirjat, jotka ovat tarpeellisia em. välitilinpäätöksen ja Kauppahinnan Tarkistuslaskelman laatimiseksi.

Mikäli Lopullinen Kauppahinta on suurempi kuin kaupantekopäivänä maksettu Alustava Kauppahinta, maksaa Ostaja Myyjälle erotuksen ja mikäli lopullinen Kauppahinta on pienempi kuin kaupantekopäivänä maksettu Alustava Kauppahinta, maksaa Myyjä Ostajalle erotuksen seitsemän (7) vuorokauden kuluessa siitä, kun Lopullinen Kauppahinta on Osapuolia sitovasti tullut määritetyksi. Mikäli Kauppahinnan tarkistuksen johdosta mahdollisesti tehtävä suoritus viivästyy edellä sovitusta, on suoritusvelvollinen Osapuoli velvollinen maksamaan korkolain mukaista viivästyskorkoa viivästyneelle määrälle suorituksen eräpäivästä maksupäivään saakka.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Omistus- ja hallintaoikeus Osakkeisiin siirtyy Ostajalle Allekirjoituspäivänä, kun kaikki kohdan 6 mukaiset toimenpiteet ovat tulleet tehdyiksi.

6. TOIMENPITEET ALLEKIRJOITUSPÄIVÄNÄ

Osapuolet vahvistavat tämän Kauppakirjan allekirjoituksin, että kaikki seuraavat toimenpiteet ovat tulleet tehdyiksi Kauppakirjan allekirjoituspäivänä:

- a) Myyjä toimitti Ostajalle Yhtiön hallituksen päätöksen, jossa kaikki nykyiset Yhtiön pankkitiliä koskevat käyttöoikeudet on kumottu ja käyttöoikeudet on annettu Ostajan nimeämille henkilöille;
- b) Myyjä toimitti Ostajalle Yhtiön hallituksen jäsenten Liitteenä 3 olevat kirjalliset eroilmoitukset, joiden mukaan eroavilla henkilöillä ei ole mitään saatavia Yhtiöltä eikä vaatimuksia tai muitakaan avoimia vaatimuksia Yhtiötä kohtaan hallituksen jäsenyyden tai erojen perusteella;
- c) Myyjä allekirjoitti suostumuksen koskien osakkeiden omistuksen siirtoa sähköisessä huoneistotietojärjestelmässä; ja
- d) Myyjä luovutti Yhtiöön ja Kiinteistöön kohdistuvat alkuperäiset sopimukset ja asiakirjat (mukaan lukien mutta ei rajoittuen kaikki Kiinteistön liittymäsopimukset, viranomaisluvut ja selvitykset) ja muun hallintoaineiston Ostajalle.

Kaikkien edellä mainittujen toimenpiteiden katsotaan tapahtuneen samanaikaisesti yhtenä transaktiona, eikä mitään yksittäistä toimenpidettä katsota tehdyksi ennen kuin kaikki toimenpiteet on suoritettu.

Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että Myyjän nimittämille Yhtiön hallitusten jäsenille myönnetään Yhtiön seuraavissa varsinaisissa yhtiökokouksissa vastuuvapaus edellyttäen, että Yhtiön tilintarkastaja ei esitä, ettei vastuuvapautta myönnetä.

lu
me

7. KUSTANNUSTEN JAKAMINEN

Myyjä vastaa Osakkeiden omistajalle kuuluvista kustannuksista, joiden peruste koskee aikaa ennen Allekirjoituspäivää (Allekirjoituspäivä mukaan lukien). Allekirjoituspäivää seuraavasta päivästä lukien omistajalle kyseisistä Osakkeiden omistajalle kuuluvista kustannuksista vastaa Ostaja.

Myyjä vastaa Yhtiön mahdollisista veroista (välittömät ja välilliset) sekä muista hoitokuluista, jotka kohdistuvat ajalle ennen Allekirjoituspäivää. Samoin Myyjä vastaa jälkiveroista (välittömiä ja välillisiä), veronluonteisista maksuista ja muista julkisoikeudellisista maksuista, jotka Yhtiölle mahdollisesti määrätään maksettavaksi Allekirjoituspäivän jälkeen, mutta joiden peruste on ajalta ennen Allekirjoituspäivää. Mahdolliset veronpalautukset, jotka kohdistuvat ajalle ennen Allekirjoituspäivää, kuuluvat Myyjälle.

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Myyjä vastaa omistusaikansa tilinpäätöksen sekä kohdan 4.2 mukaisten välitilinpäätöksen ja kauppahinnan tarkistuslaskelman laatimiseen liittyvistä tilintarkastamisesta aiheutuvista kustannuksista.

8. TUTUSTUMINEN KAUPAN KOHTEESEEN

Ostaja on tutustunut Yhtiötä ja Kiinteistöä koskeviin seuraaviin asiakirjoihin ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista:

- pro forma tase ja tuloslaskelma 23.1.2023;
- kaupparekisteriote 23.1.2023;
- yhtiöjärjestys 23.1.2023;
- lainhuutotodistus 23.1.2023;
- kiinteistörekisteriote 23.1.2023;
- rasiustodistus 23.1.2023; ja
- Toteuttamissopimus 8.1.2020.

Osapuolet toteavat, että Ostaja on suorittanut Yhtiötä ja Kiinteistö Oy Järvenpään Liiketaloa koskien Due Diligence -tarkastuksen. Myyjän tarkastusta varten toimittamasta aineistosta tehty listaus sekä Myyjän antamat vastaukset tarkastuksessa esitettyihin kysymyksiin on otettu tämän kauppakirjan liitteeksi 11. Myyjän antamat kohdassa 9 luetellut Myyjän Vakuutukset koskevat soveltuvin osin myös Kiinteistö Oy Järvenpään Liiketaloa.

9. MYYJÄN VAKUUTUKSET

Myyjä antaa Ostajalle tässä kohdassa 9 luetellut vakuutukset (jäljempänä ”Myyjän Vakuutukset”) tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä.

Myyjällä ei tämän Kauppakirjan allekirjoitushetkellä ole tiedossaan, että jotakin Myyjän Vakuutusta olisi rikottu.

Myyjä vakuuttaa Ostajalle, että seuraavat Myyjän Vakuutukset pitävät paikkansa tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä:

- a. Myyjällä on täysi ja riidaton omistusoikeus Osakkeisiin. Osakkeet on täysin maksettu. Myyjä luovuttaa Osakkeet Ostajalle kaikista rasitteista vapaina. Osakkeista ei ole annettu osakekirjoja. Yhtiön osakkeet on rekisteröity Maanmittauslaitoksen sähköiseen huoneistotietojärjestelmään. Liitteenä on MML:n ylläpitämä virallinen osakeluettelo.

ue
me

- b. Millään ulkopuolisella tai kolmannella taholla ei ole etuosto-oikeutta tai minkään muun tyyppistä sivu- tai väliintulo-oikeutta, esim. lunastus-, pantti- tai muuta vastaavaa oikeutta Osakkeisiin.
- c. Yhtiö ei ole osallisena oikeudenkäynneissä tai hallintoprosesseissa eikä Yhtiön tiedossa ole minkään tällaisen vireille tuloa tai uhkaa.
- d. 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. Yhtiön hallussa on kaikki lain edellyttämä kirjanpitoaineisto sekä muut olennaiset tiedot ja asiakirjat, jotka liittyvät Yhtiön toimintaan. Yhtiön kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys ovat Kauppakirjan liitteiden mukaiset, eikä niihin ole vireillä muutoksia.
- e. Ostaja on tietoinen siitä, että liitteenä olevan yhtiöjärjestyksen huoneistojakauma ei vastaa lopullisten suunnitelmien mukaista huoneistojakaumaa. Yhtiöjärjestys muutetaan Ostajan toimesta omalla kustannuksella kohteen valmistumiseen mennessä vastaamaan todellisia huoneisto- ym. tietoja.
- f. Yhtiö ei ole Myyjän omistusaikana harjoittanut mitään muuta toimintaa kuin omistanut Kiinteistön. Lainhuutotodistus on tämän Kauppakirjan Liitteenä 4.
- g. Yhtiöllä ei ole Myyjän omistusaikana ollut työntekijöitä.
- h. Yhtiön omistamaan Kiinteistöön ei kohdistu mitään kiinnityksiä, rasituksia, rasitteita, erityisiä oikeuksia tai muita kolmansien osapuolien oikeuksia kuten liitteenä olevista rasisitodistuksesta ja kiinteistörekisterioteesta ilmenee (Liitteet 5 ja 6).
- i. Tämän Kauppakirjan Liitteenä 7 oleva Kiinteistö Oy Järvenpään Liiketalon viimeisin tilinpäätös (lopputilitys) ja Liitteenä 8 oleva Kauppakirjan allekirjoituspäivälle laadittu pro forma -laskelma on laadittu Yhtiön vakiintuneen kirjanpitoikäytännön mukaisesti ja antaa oikeat ja riittävät tiedot Yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta tilinpäätöshetkellä. Yhtiöllä ei ole sitoumuksia eikä vastuita, jotka eivät ilmene Kauppakirjasta ja sen liitteistä.
- j. Kiinteistöllä ei ole vuokralaisia. Yhtiöllä ja/tai Myyjällä ei ole vuokranantajavastuita tai mitään muitakaan vastaavia vuokrasopimuksiin liittyviä velvoitteita tai vastuita.
- k. Yhtiö on laatinut ja palauttanut veroviranomaisille vaadittavat veroilmoitukset ja muut veroviranomaisille toimitettavat asiakirjat sekä maksanut ajallaan erääntyneet verot. Yhtiöllä ei allekirjoituspäivänä ole vireillä verotarkastusta, eivätkä veroviranomaiset ole ilmaisseet, että verotarkastukselle olisi perusteita.
- l. Myyjä vakuuttaa ja vastaa, ettei Kiinteistöön eikä sillä aiemmin sijainneisiin jo purettuihin rakennuksiin ole tehty sellaisia kiinteistöinvestointeja, jotka aiheuttaisivat arvonlisäverolain (30.12.1993/1501) 120 §:n mukaisen kiinteistöinvestoinnin tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtymisen Ostajalle tai

lu
me

joiden perusteella Yhtiöllä Kauppakirjan allekirjoituspäivänä olisi em. tarkistusoikeus ja -velvollisuus. Kaikki varainsiirto- ja muut verot Osakkeiden aiemmista luovutuksista on asianmukaisesti maksettu.

- m. Myyjä tai Yhtiö eivät Kauppakirjan allekirjoituspäivään mennessä ole vastaanottaneet kirjallista tai suullista ilmoitusta Yhtiötä sitovien pakottavien ympäristölakien tai -määräysten rikkomisesta. Myyjä vastaa maaperän sekä pohjaveden (pohjavedessä ei ole ennen kaupantekoa havaittu/todettu pilaantuneisuutta) pilaantumisen puhdistamisesta siten kuin jäljempänä kohdassa 12 on todettu.
- n. Myyjä on toimittanut Ostajalle kaikki Yhtiötä sitovat sopimukset sekä sitoumukset. Yhtiöllä ei ole muita sopimuksia.
- o. Myyjä ei ole jättänyt ilmoittamatta mitään tiedossaan olevaa Yhtiön tilaan vaikuttavaa olennaista seikkaa, josta Ostajan olisi kohtuudella voinut edellyttää saavan tiedon ja joka olisi voinut vaikuttaa tähän osakekauppaan. Myyjä ei ole ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista tai allekirjoitushetkellä antanut Ostajalle virheellistä tai harhaanjohtajaa tietoa Yhtiöstä, Kiinteistöstä tai mistään näihin liittyvästä seikasta.

10. SITOUMUS KOSKIEN KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN LIIKETALON KOKONAISJAKAUTUMISTA

Kiinteistö Oy Järvenpään Liiketalon (y-tunnus: 0126429-4) on purkautunut osana 30.12.2020 täytäntöön pantua kokonaisjakautumista, jonka yhteydessä Yhtiö, Asunto Oy Järvenpään Perhelä 1 (y-tunnus: 3141376-4), Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 2 (y-tunnus: 3141377-2), Asunto Oy Järvenpään Perhelä 4 (y-tunnus: 3141384-4), Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 5 (y-tunnus: 3141387-9), Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 6 (y-tunnus: 3141390-8) ja Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 7 (y-tunnus: 3141393-2) perustettiin vastaanottavina yhtiöinä. Myyjä sitoutuu korvaamaan kaikki kulut, kustannukset, menetykset ja/tai vahingot, jotka aiheutuvat Yhtiölle ja/tai Ostajalle:

- i) siitä, että edellä mainittu jakautuminen ei täyttäisi elinkeinoverolain 52 c §:n vaatimuksia;
- ii) osakeyhtiölain 17 luvun 16 §:n mukaisen yhteisvastuun perusteella siltä osin kuin ne liittyvät ennen jakautumista syntyneisiin vastuisiin; tai
- iii) siltä osin kuin Yhtiö joutuisi vastaamaan jakautumisessa tuntemattomaksi jääneistä veloista.

Kohdan 11 mukaisia rahallisia ja ajallisia Myyjän vastuun rajoituksia ei sovelleta tähän kohtaan 10.

11. VAHINGONKORVAUSVASTUU

Mikäli Myyjä ei täytä tämän Kauppakirjan mukaisia velvollisuuksiaan tai jokin Myyjien Vakuutuksista ei pidä paikkaansa siten kuin tässä Kauppakirjassa on sovittu, on Myyjä velvollinen korvaamaan tästä Ostajalle aiheutuvan vahingon täysimääräisesti.

Myyjän Vakuutuksia ja korvausvastuuta koskevat seuraavat rajoitukset:

- 1) Myyjän vastuu rajoittuu 25 prosenttiin tämän Kauppakirjan mukaisesta Kauppahinnasta (895 562,50 euroa), lukuun ottamatta kohtiin 9 a. (Myyjän omistusoikeus ja toimivalta kaupan tekemiseen), 9 h.

Cee
AKK

(Kiinteistö), 9 g. (Työntekijät), 9 k. (Verot), 9 l. (Arvonlisäverot), 9 m (Ympäristö) ja 10 (Järvenpään Liiketalo) liittyviä vahinkoja, joiden osalta Myyjän vastuuta ei ole euromääräisesti rajattu.

- 2) Ostajan on esitettävä Myyjälle kaikki Kauppakirjaan perustuvat vaatimuksensa kirjallisesti viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa Allekirjoituspäivästä lukuun ottamatta kohtia 9 k. (Verot) ja 9 l. (Arvonlisäverot) liittyviä vahinkoja, joiden osalta Ostajan on esitettävä vaatimuksensa kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Myyjän vastuulla olevien verojen jälkiverotusaika on päättynyt, ja kohtaan 9 m. (Ympäristö) liittyviä vahinkoja, joiden osalta Ostajalla on oikeus esittää vaatimukset viiden (5) vuoden kuluessa Allekirjoituspäivästä, ja kohtiin 9 a. (Myyjän omistusoikeus ja toimivalta kaupan tekemiseen), 9 h. (Kiinteistö) ja 10 (Järvenpään Liiketalo) liittyviä vahinkoja, joiden osalta Ostajan oikeutta esittää vaatimuksia sovelletaan lakia velan vanhentumisesta (728/2003).
- 3) Tämän kohdan 9 mukaisia vastuunrajoituksia ei sovelleta miltään osin, mikäli Myyjä on toiminut törkeän huolimattomasti tai tahallisesti.

12. YMPÄRISTÖVASTUU

Kiinteistöllä on suoritettu aikaisemmin purku-urakka, jonka yhteydessä on poistettu kiinteistöllä sijainneet rakenteet. Kiinteistön maaperässä olevaa pilaantuneisuutta ei kuitenkaan ko. purku-urakan yhteydessä ole poistettu. Maaperän puhdistustarve edellyttää lisätutkimuksia, joiden kustannuksista vastaa Myyjä siten kuin jäljempänä on todettu. Maaperätutkimuksen tulos ja arvio puhdistuskustannuksista tulee viipymättä tutkimuksen valmistuttua antaa tiedoksi Myyjälle kirjallisena.

Myyjä vastaa kustannuksellaan siitä, että Kiinteistössä ei ole sellaisia aineita tai jätteitä/jätetäyttöä, jotka ovat aiheuttaneet tai voisivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden likaantumista ja jota viranomaiset olisivat vaatineet tai tulisivat vaatimaan puhdistettavaksi Ostajan uudisrakennusten rakentamisaikana Kiinteistöllä voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Kiinteistön osalta Uudenmaan Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on 19.7.2017 antanut päätöksen ympäristönsuojelulain (527/2014)136§:n mukaisen pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan ilmoituksen johdosta (UU-DELY/6622/2017, Liitteenä 12).

Myyjä vastaa kokonaisuudessaan maaperän sekä pohjaveden pilaantumisen ja vaarallisten jätteiden, epäpuhtauksien sekä rakennelmien aiheuttamista puhdistamiskustannuksista (ml. tutkimukset ja muut puhdistamiseen liittyvät kulut, maainesten hävittämiskustannukset, maaperän uudelleentäyttö) viranomaisen asuinrakentamiselta edellyttämään tasoon valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiseen kynnysarvoon saakka.

Myyjä vastaa ympäristöteknisen konsultin toimeksi antamisesta sekä ympäristöteknisen konsultin palkkiosta sekä siitä aiheutuvista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa tavanomaisen maarakentamisen piiriin katsottavien työsuorituksen aiheuttamista kustannuksista kuten rakennekerrosten rakentamisesta. Myyjä

Uu
Mie

ei myöskään vastaa maamassojen poistosta ja kuljetuksesta aiheutuneista kustannuksista siltä osin, kun ne aiheutuvat yksinomaan rakennushankkeen toteuttamisesta eikä siltä osin, kun Ostaja säästää rakennushankkeeseen muutoin sitoutuvia kustannuksia (esim. pilaantuneen maan kaivu-, ja kuljetuskustannukset, jos ne toteutettaisiin rakennushankkeen toteuttamiseksi myös ilman pilaantuneen maan puhdistamista). Myyjä ei vastaa urakan yleiskustannuslisästä tai muistakaan urakan välillisistä kustannuksista kuten maaurakoitsijan mahdollisista työnjohdollisista kustannuksista.

Myyjä vastaa mahdollisista lisäkustannuksista, jotka aiheutuvat vanhoista maaperään hautautuneista/haudatuista rakennus- ja purkujätteistä mukaan lukien vanhat paalut. Myyjän korvausvastuu vanhojen paalujen osalta määräytyy Toteuttamissopimuksen mukaisesti. Vastuu koepaalutuksen purkamisesta tarpeellisin osin kuuluu Ostajalle.

Ostajalla on yksinoikeus määrätä puhdistustyön aikataulusta. Ostajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen Myyjän lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset Myyjältä. Myyjä ei ole vastuussa eikä korvausvelvollinen Ostajaa kohtaan kuluista tai menetyksistä, jotka johtuvat uudisrakentamisen mahdollisesta viivästymisestä tai muista mahdollisista välillisistä vahingoista, joita Ostajalle mahdollisesti aiheutuu maaperän puhdistamistoimenpiteistä. Myyjä ei myöskään vastaa Kiinteistön maaperän rakennettavuudesta Ostajan tarkoittamaan uudisrakennuskäyttöön.

13. VAARANVASTUU

Myyjä vastaa Kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy Ostajalle.

14. MUUT EHDOT

14.1. Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tämän Kauppakirjan mukaisesta kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

14.2. Kulut

Kumpikin Osapuoli vastaa itse omista tämän Kauppakirjan laatimiseen ja tämän Kauppakirjan mukaisen osakekaupan valmisteluun liittyvistä kuluistaan.

14.3. Siirtäminen

Tämä Kauppakirja ja siihen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet ovat Osapuolten välisiä, eikä kummallakaan Osapuolella ole oikeutta siirtää tätä Kauppakirjaa tai sen mukaisia oikeuksia tai velvollisuuksia kokonaan tai osaksi kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista hyväksyntää.

Edellä todetusta huolimatta Ostaja on oikeutettu siirtämään kohdan 10 mukaiset oikeudet vaatia korvausta kokonaisjakautumisen perusteella Myyjältä myydessään Yhtiön eteenpäin.

14.4. Ehtojen erillisuus

Mikäli jokin tämän Kauppakirjan ehto todetaan pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta minkään muun ehdon pätevyyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen.

15. SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia sen lainvalintasäännöksiä lukuun ottamatta.

Kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Tästä kaupasta aiheutuvat erimielisyydet, joita ei kyetä kohtuullisessa ajassa ratkaisemaan Osapuolten toimesta sovinnollisesti neuvottelemalla, ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

16. ALLEKIRJOITUKSET

Kauppakirja on laadittu kahtena (2) samanasaisena kappaleena, yksi (1) kummallakin Osapuolelle.

Järvenpäässä 23. päivänä tammikuuta 2023

Järvenpään kaupunki

Iiris Laukkanen
kaupungin johtaja

YIT Suomi Oy

LIITTEET

1. Jakautumissuunnitelma 9.6.2020
2. Kauppahintalaskelma
3. Eroilmoitukset
4. Lainhuutotodistukset 23.1.2023
5. Rastitustodistukset 23.1.2023
6. Kiinteistörekisteriotteet 23.1.2023
7. Tilinpäätös 31.12.2022
8. Pro forma -tuloslaskelma ja tase 23.1.2023
9. Kaupparekisteriote 23.1.2023, yhtiöjärjestys 30.12.2020, osakeluettelo 13.1.2023
10. Toteuttamissopimus 8.1.2020
11. Aineistolista ja Q&A
12. Päätös UDELY/6622/2017, 19.7.2017


MK