

ESISOPIMUS OSAKKEIDEN KAUPASTA

1. Osapuolet

1.1 Tulevat myyjät

Asunto Oy Pajunotkon osakkeenomistajat

Nimi	ht/y-tunnus	Osoite	Huoneisto
Vantaan kaupunki	1246109	Kielotie 13, 1 krs 01300 Vantaa	A5 100%

Vantaan kaupunki/ Tilakeskus	1246109	Kielotie 13, 1 krs 01300 VANTAA	A11 100%
		01300 VANTAA	A12 100%
Vantaan kaupunki/	1246109	Kielotie 13, 1 krs	B13 100%

Vantaan kaupunki/ Tilakeskus	1246109	Kielotie 13, 1 krs 01300 VANTAA	B17 100%
		00240 HELSINKI	9 100%
Vantaan kaupunki/	1246109	Kielotie 13, 1 krs 01300 VANTAA	B20 100%

(jäljempänä "Myyjä")

1.2 Tuleva ostaja

Jatke Uusimaa Oy
2469096-6

Hervannan Vuokratontit Oy
0980309-6

joko yhteisesti tai jompikumpi yksin

(jäljempänä "Ostaja")

2. Esisopimuksen tausta ja tarkoitus

Asunto Oy Pajunotko (jäljempänä "Yhtiö") on hakenut Vantaan kaupungilta asemakaavan muutosta, joka koskee Yhtiön korttelissa 63172 omistamaa kiinteistöä 92-63-172-2 (jäljempänä "Kiinteistö"). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 630100 alue on osoitettu asuinkerrostalojen AK5 korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 2456 k-m². Asemakaavamuutoksella nro 002174 alueelle saa rakentaa 8000 k-m² asuinkerrostaloja asemakaavamerkinnällä AK sekä 300 k-m² liikehuoneistoja asemakaavamerkinnällä kl.

Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella Yhtiön omistamalle Kiinteistölle tulee lisää rakennusoikeutta 5844 k-m². Kiinteistöllä sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja ja liiketilaa.

Asemakaavan muutokseen liittyen Yhtiö ja Vantaan kaupunki tulevat sopimaan alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin (jäljempänä "Maankäyttösopimus"). Arvio Yhtiön maksettavaksi tulevasta korvauksesta on 828 447 euroa.

Samassa yhteydessä Yhtiö ja Vantaan kaupunki tulevat tekemään esisopimuksen noin 111m²:n suuruisen määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta Vantaan kaupungille. Määräala on osa Yhtiön omistamaa Kiinteistöä ja se on asemakaavamuutoksessa osoitettu katualueeksi.

Tämän esisopimuksen tarkoituksena on sopia ehdoista, joilla Ostaja ostaa Myyjältä Yhtiön koko osakekannan.

3. Sitoutuminen tuleviin osakekauppoihin ja kaupan kohde

Tämän esisopimuksen allekirjoituksin Ostaja sitoutuu ostamaan tässä esisopimuksessa määrityn ehdoin Myyjältä Asunto Oy Pajunotkon, Y-0125142-6, koko osakekannan.

Myyjä sitoutuu vastaavasti myymään Asunto Oy Pajunotkon, Y-0125142-6, koko osakekannan, eli jokainen osakkeenomistaja sitoutuu myymään omistamansa Yhtiön osakkeet Ostajalle tässä esisopimuksessa sovituin ehdoin.

4. Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta kaupan kohteesta määräytyy asemakaavamuutoksessa määritetyn rakennusoikeuden määrän mukaan siten, että velaton kauppahinta Yhtiön koko osakekannasta on 4 400 000,00 euroa. Kauppahinta jakautuu osakkeenomistajien kesken liitteenä olevan huoneistokohtaisen hinnanjakotaulukon mukaisesti.

Kauppahinta maksetaan kaupantekopäivänä kunkin myyjän osoittamalle pankkitilille.

5. Myyjän vastuu Yhtiöstä ja sen omistamasta kiinteistöstä

Myyjä vastaa siitä, että Yhtiö on kaupantekohetkellä velaton, ja ettei sillä eikä sen omistamalla Kiinteistöllä ole vastuita eikä velvoitteita, joista voisi aiheutua Ostajalle maksuja tai muita velvoitteita lukuun ottamatta edellä todettua tulevaa esisopimusta määräalan luovutuksesta ja Maankäyttösopimuksesta aiheutuvia vastuita. Erikseen todetaan, että Myyjä vastaa Ostajaan nähden siitä, että maankäyttömaksu (korvaus Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin) on enintään 828 447 euroa.

Kiinteistöllä olevat rakennukset myydään purkukuntoisina Ostajan vastatessa rakennusten purkamisesta kustannuksellaan.

Myyjä vastaa siitä, että Kiinteistö ja rakennuksissa olevat kaikki tilat ovat tyhjät ja Ostajan hallinnassa 60 vuorokauden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta lukien, aikaisintaan kuitenkin 15.3.2016. Kunkin myyjä sitoutuu maksamaan sopimussakkona 5 000 euroa/alkava viikko, mikäli myyjän/vuokralaisen hallitsemien tilojen hallinta viivästyisi edellä

todetusta. Kukin myyjä huolehtii mahdollisten vuokralaistensa irtisanomisesta siten, että hallinnan luovutus edellä todetulla tavalla on mahdollinen.

6. Ostajan tietoisuus Kiinteistöstä ja Yhtiöstä

Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin 24.6.2015 päivättyihin lainhuuto- ja rasiustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen sekä asemakaavan muutosta 002174 koskevaan asiakirja-aineistoon ja HMY Arkkitehdit Oy:n tekemiin 22.4.2015 päivättyihin luonnossuunnitelmiin.

Ostaja on tutustunut Yhtiötä koskeviin 24.6.2015 päivättyihin kaupparekisteriotteeseen ja yhtiöjärjestykseen.

7. Rakentamista edeltävät toimenpiteet

Ostajalla on oikeus tehdä Kiinteistöllä tutkimuksia ja muita toimenpiteitä, mm. maaperätutkimuksia, rakentamisen valmisteluun liittyen. Toimenpiteissä on huomioitava, ettei Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen asukkaiden tai liikkeenharjoittajien toimintaa tarpeettomasti häiritä.

Ostajalla on oikeus kustannuksellaan osallistua Kiinteistölle rakennettavien rakennusten suunnitteluun ja markkinointiin esisopimuksen allekirjoituspäivästä lukien.

Kullekin myyjälle varataan mahdollisuus valita ja varata ostettava huoneisto rakennettavista rakennuksista ennen ennakkomarkkinointia.

8. Lopullisen osakekaupan ehdot

Osakekauppa toteutetaan tavanomaisin osakekaupan ehdoin ottaen huomioon tämän esisopimuksen määräykset.

Ostaja vastaa kaupoista menevistä varainsiirtoveroista.

9. Sopimukseen perustuvien oikeuksien ja velvoitteiden siirto

Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan ilman toisen osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

10. Kustannukset

Osapuolet vastaavat omista kustannuksistaan tämän esisopimuksen ja lopullisten kauppojen valmisteluun ja toteutukseen liittyen, mukaan lukien käyttämiensä asiantuntijoiden, agenttien, välittäjien, edustajien, asianajajien, tilintarkastajien ja kirjanpitäjien maksuista ja kuluista.

Ostaja vastaa lopullisen kauppakirjan laadinnasta kustannuksellaan.

11. Edellytykset lopullisen osakekaupan tekemiselle

Lopullinen osakekauppa tehdään seuraavien edellytysten tultua täytetyiksi:

- Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi Ostajan hyväksymän sisältöisenä (arvioitu ajankohta 3/2016 loppuun mennessä).
- Kukin myyjä on toimittanut Ostajalle kirjallisen sitoumuksen siitä, ettei tule valittamaan rakennusluvasta, jota Ostaja hakee Kiinteistölle.
- Jatke Uusimaa Oy:n emoyhtiö Jatke Oy:n ja Hervannan Vuokratontit Oy:n hallitukset ovat hyväksyneet lopullisen kaupan ehdot.

Edellytysten tultua täytetyiksi lopullinen osakekauppa tehdään asemakaavan lainvoimaiseksi tuloa seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä.

12. Välimiesmenettely

Tästä esisopimuksesta aiheutuvat riidat ja erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisissä neuvotteluissa, lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Pikaturvaamismenettelyä koskevia määräyksiä ei kuitenkaan sovelleta riidan ratkaisemisessa.

Välimiesoikeus on yksijäseninen.

Välimiesmenettelyn paikkana on Helsinki.

13. Muutokset

Kaikki tähän esisopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti ja niiden voimaantulon edellytyksenä on, että osapuolten edustajat ovat allekirjoituksellaan hyväksyneet tehdyt muutokset.

14. Voimassaolo

Tämä sitova esisopimus tulee voimaan sen allekirjoituksin ja lakkaa olemasta voimassa sen jälkeen, kun siinä sovitut velvoitteet ovat tulleet täysimääräisesti suoritetuiksi.

15. Sopimuskappaleet

Tämä esisopimus on tehty kolmena (3) samanasaisena kappaleena, yksi (1) Myyjälle ja yksi (1) kummallekin Ostajalle.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

Myyjä:

Asunto Oy Pajunotkon osakkeenomistajat:

Yhtiökokouksessa 20.5.2015 läsnä olleiden osakkeenomistajien puolesta, asiamiehenä As
Oy Pajunotkon hallitus:

Yhtiökokouksessa 20.5.2015 ei läsnä olleet osakkeenomistajat:

Osakkeet /As	Omistaja	Allekirjoitus
505-809 / A3		_____
1115-1334 / A5	Vantaan Kaupunki	_____
1619-1908 / A7		_____
2753-2976 / A11	Vantaan Kaupunki	_____
3267-2550 / B13	Vantaan Kaupunki	_____
4381-4600 / B17	Vantaan Kaupunki	_____
4601-4884 / B18		_____
5175-5398 / B20	Vantaan Kaupunki	_____
5709-6018 / B22		_____
6533-6970 / C25		_____

Ostaja:

Jatke Uusimaa Oy

(Hervannan Vuokratontit Oy)



Hannu Anttonen

ESISOPIMUKSEN LIITTEET

Yhtiön kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys

Kiinteistön lainhuuto- ja rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote

Asemakaavan muutosasiakirjat

Maankäyttösopimus ja esisopimusluonnos määräalan luovuttamisesta

HMV Arkkitechdit Oy:n luonnossuunnitelmat

Luettelo huoneistokohtaisesta kauppahinnan jakautumisesta