

KAUPPAKIRJA

seuraavien osapuolten välillä

VANTAAN KAUPUNKI

Myyjänä ja

VAV Yhtymä OY

Ostajana

2.1.2024

Sisällysluettelo

1	OSAPUOLET.....	3
1.1	Myyjä.....	3
1.2	Ostaja.....	3
2	TAUSTA JA TARKOITUS.....	3
3	KAUPAN KOHDE.....	4
4	KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN.....	4
4.1	Kauppahinta.....	4
4.2	Kauppahinnan maksaminen.....	4
5	KAUPPAKIRJAN ALLEKIRJOITUS JA KAUPAN TÄYTÄNTÖÖNPANO.....	5
5.1	Allekirjoituspäivä.....	5
5.2	Toimenpiteet Allekirjoituspäivänä.....	5
6	YHTIÖN KÄYTTÄMÄT VANTAAN KAUPUNKIKONSERNIN TUKIPALVELUT.....	5
7	DUE DILIGENCE -TARKASTUS.....	6
8	MYYJÄN VAKUUTUKSET.....	6
9	RAKENNUSTEN KUNTO JA KAUPAN KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN.....	6
10	VASTUUNRAJAUS.....	6
11	VUOKRASOPIMUSTEN SIIRTYMINEN.....	7
12	MUUT EHDOT.....	7
12.1	Hallituksen jäsenten vastuuvapaus.....	7
12.2	Kulut.....	7
12.3	Varainsiirtovero.....	7
12.4	Siirtäminen.....	7
12.5	Salassapito.....	7
12.6	Tulkinta.....	8
12.7	Osittainen pätemättömyys tai mitättömyys.....	8
12.8	Erimielisyyksien ratkaiseminen.....	8
12.9	Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset.....	8

KAUPPAKIRJA

Tämä osakekauppakirja ("**Kauppakirja**") on tehty 2.1.2024 ("**Allekirjoituspäivä**") seuraavien osapuolten välillä:

1 OSAPUOLET

1.1 Myyjä

Vantaan kaupunki

Y-tunnus 0124610-9

Osoite: PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Jäljempänä: "**Myyjä**".

Päätös: Kaupunginhallitus 13.11.2023 § **xx**

1.2 Ostaja

VAV Yhtymä Oy

Y-tunnus: 0640915-7

Osoite: Veturikuja 7, 01300 Vantaa

Jäljempänä: "**Ostaja**".

Myyjästä ja Ostajasta käytetään jäljempänä yhdessä myös nimitystä "**Osapuolet**" ja kustakin erikseen nimitystä "**Osapuoli**".

2 TAUSTA JA TARKOITUS

Myyjä omistaa Asunto Oy Vantaan Sepänpuisto -nimisen asunto-osakeyhtiön (y-tunnus 0124944-9) ("**Yhtiö**") koko osakekannan koostuen osakkeista nro:t 1—18165 ("**Osakkeet**").

Yhtiö hallitsee vuokrasopimuksen nojalla Myyjän omistamaa tonttia nro 92-64-111-3 ("**Tontti**") ja omistaa sillä olevat rakennukset ainesosineen ja tarpeistoineen ("**Rakennukset**").

Myyjä myy Osakkeet Ostajalle ja Ostaja ostaa Osakkeet Myyjältä tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Osana järjestelyä Myyjä myy Ostajalle myös Tontin. Tontin kaupasta sovitaan erillisellä kauppakirjalla ja kauppa tehdään samanaikaisesti osakekaupan kanssa allekirjoittamalla Tonttia koskeva kauppakirja tämän Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä Allekirjoituspäivänä. Tontin kaupan yhteydessä maanvuokrasopimus siirtyy Myyjältä Ostajalle.

Myyjän osakeomistuksensa nojalla hallitsemiaan asuinhuoneistoja koskevat vuokrasopimukset ("**Vuokrasopimukset**") ja niihin liittyvät vuokravakuudet ("**Vuokravakuudet**") siirtyvät Kaupan yhteydessä Ostajalle.

3 KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on 18.165 Asunto Oy Vantaan Sepänpuiston osaketta (osakenro:t 1—18165), jotka edustavat Yhtiön koko osakekantaa ("**Osakkeet**").

Tällä Kauppakirjalla Myyjä ja Ostaja sopivat niistä ehdoista, joiden mukaisesti Ostaja ostaa ja Myyjä myy Osakkeet ("**Kauppa**").

4 KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

4.1 Kauppahinta

Kaupan kohteena olevien Osakkeiden kauppahinta on 2.010.000,00 euroa ("**Kauppahinta**").

Kauppahinta perustuu liitteenä 4.1 olevan 16.6.2023 päivätyn arviokirjan ("**Arviokirja**") mukaiseen ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan kiinteistölle ja kiinteistöllä sijaitsevien kolmen asuinkerrostalon koko osakekannalle määrittämään markkina-arvon vaihteluväliin.

4.2 Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan Allekirjoituspäivänä Allekirjoitustilaisuudessa Myyjän tilille FI67 5000 0120 2473 99.

Viivästyskorko kaikissa Kauppakirjan mukaisissa maksuissa määräytyy korkolain säännösten mukaisesti.

5 KAUPPAKIRJAN ALLEKIRJOITUS JA KAUPAN TÄYTÄNTÖÖNPANO

5.1 Allekirjoituspäivä

Kauppa pantiin täytäntöön allekirjoitustilaisuudessa 2.1.2024 ("Allekirjoituspäivä").

Täysi ja rajoittamaton omistusoikeus sekä vaaranvastuu Osakkeisiin siirtyi Myyjältä Ostajalle Allekirjoituspäivänä samanaikaisesti Kauppahinnan maksamisen kanssa.

5.2 Toimenpiteet Allekirjoituspäivänä

Allekirjoituspäivänä suoritettiin seuraavat toimenpiteet:

- (a) Ostaja suoritti Kauppahinnan Myyjälle kohdan 4.22 mukaisesti;
- (b) Myyjä siirsi rajoittamattoman omistusoikeuden Osakkeisiin vapaana kaikista rasitteista Ostajalle;
- (c) Myyjä toimitti Allekirjoituspanopäivänä voimaantulevat Yhtiön hallituksen jäsenten eroilmoitukset allekirjoitettuina;
- (d) Myyjä toimitti Yhtiön hallituksen pöytäkirjan, jolla poistetaan olemassa olevien käyttäjien oikeudet Yhtiön pankkitileihin lukuun ottamatta oikeuksia, joita tarvitaan Allekirjoituspäivän jälkeen;
- (e) Ostaja järjesti ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa Yhtiölle valittiin uusi hallitus;
- (f) Myyjä ja Ostaja allekirjoittivat Tontin kauppaa koskevan kauppakirjan;
- (g) Myyjä toimitti Ostajalle kaksi (2) USB-tikkua sisältäen Due Diligence -aineiston;
- (h) Myyjä siirsi Vuokrasopimukset ja Vuokravakuudet Ostajalle ja toimitti alkuperäiset vuokrasopimukset ja vuokravakuudet asianmukaisin siirtomerkinnöin Ostajalle;
- (i) Myyjä ja Ostaja allekirjoittivat liitteen 11 mukaisen vuokrasopimusten siirtoa koskevan ilmoituksen, ja Myyjä toimitti Ostajalle tämän tarvitsemat tiedot vuokralaisilmoitusten asianmukaiseen toimittamiseen.

Kaikkien yllä mainittujen toimenpiteiden katsotaan tapahtuneen samanaikaisesti eikä täytäntöönpanoa katsota tapahtuneen ennen kuin kaikki edellä mainitut toimenpiteet on suoritettu.

6 YHTIÖN KÄYTTÄMÄT VANTAAN KAUPUNKIKONSERNIN TUKIPALVELUT

Myyjä tuottaa Yhtiölle taloushallinnon palveluita ja muita tukipalveluita. Tukipalvelusopimus päätetään Allekirjoituspäivänä lukuun ottamatta vuoden 2023 tilinpäätöksen laatimiseen liittyviä palveluita, joiden osalta tukipalvelusopimus pysyy voimassa tilinpäätöksen laatimisen ja tilintarkastuksen suorittamisen edellyttämän ajan.

7 DUE DILIGENCE -TARKASTUS

Ostaja on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoitusta tarkastanut tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa Rakennukset, Yhtiön ja Osakkeet ("**Due Diligence -tarkastus**"). Ostajan tarkastama kirjallinen materiaali on tämän Kauppakirjan liitteenä 7. Kirjalliseen materiaaliin tutustumisen lisäksi Ostaja on suorittanut 4.9.2023 katselmuksen Yhtiön omistamissa Rakennuksissa ja tutustunut niihin haluamassaan laajuudessa.

8 MYYJÄN VAKUUTUKSET

Ostaja on ennen tämän Kauppakirjan allekirjoitusta tehnyt Due Diligence -tarkastuksen tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa Yhtiöstä, Osakkeista, Rakennuksista ja Tontista.

Myyjä vastaa ja vakuuttaa Ostajalle, että:

- a) Myyjä omistaa Kaupan kohteen;
- b) Kaupan kohdetta ei rasita mitkään pantti- tai pidätysoikeudet eikä Myyjä ole missään vastuu- tai takaussuhteessa Yhtiön velkoihin ja velvoitteisiin nähden;
- c) Myyjällä on oikeus myydä, siirtää ja luovuttaa Kaupan kohde sekä suorittaa kaikki muut toimenpiteet, joita kaupan toteuttaminen ja voimaantulo edellyttävät.

Lukuun ottamatta edellä tässä kohdassa mainittuja vakuutuksia, Myyjä ei anna Ostajalle muita vakuutuksia.

9 RAKENNUSTEN KUNTO JA KAUPAN KOHTEeseen TUTUSTUMINEN

Ostaja on suorittanut 4.9.2023 katselmuksen yhtiön omistamissa Rakennuksissa ja tutustunut niihin haluamassaan laajuudessa.

Rakennukset on rakennettu vuonna 1990. Rakennuksissa olevien asuinhuoneistojen määrä on yhteensä 41 ja vuokrattava asuinpinta-ala yhteensä 1 816,50 m², jonka lisäksi varastotiloja on yhteensä 280 m².

Rakennukset myydään sellaisessa kunnossa, kuin ne kaupantekohetkellä ovat. Kaupan kohteesta on laadittu kuntoarvio (tarkastuspäivä 7.11.2022), jossa on käyty läpi rakennusten rakennustekniikka, LVI-järjestelmät sekä sähkö- ja tietojärjestelmät. Ostaja on tutustunut kuntoarvioon ja kuntoarvio on otettu huomioon Arviokirjassa ja siten myös Kauppahinnassa.

10 VASTUUNRAJAUS

Myyjän vastuun enimmäismäärä tämän Kaupan perusteella on kaikissa tilanteissa enintään kolmekymmentä (30) prosenttia Osakkeiden Kauppahinnasta, ellei kyseessä ole myyjän tahallinen tai törkeä sopimusrikkomus, jolloin vastuunrajoitukset eivät tule sovellettaviksi.

Ostajan on esitettävä tähän kauppakirjaan perustuvat vaatimuksensa kirjallisesti myyjälle viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa Allekirjoituspäivästä, sillä uhalla, että myyjän korvausvelvollisuus lakkaa.

Korvausvastuuseen johtavana Kaupan kohteen virheenä ei pidetä Rakennusten ominaisuuksia tai muita Rakennuksiin liittyviä seikkoja eikä muitakaan Kaupan kohteeseen liittyviä seikkoja, jotka ovat käyneet ilmi Ostajalle toimitetusta Rakennuksista koskevasta kuntoarviosta, muusta Rakennuksista ja muuten Kaupan kohdetta koskevasta materiaalista, tai joista Myyjä on nimenomaisesti ilmoittanut Ostajalle ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista. Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella Ostajan havaittavissa Due Diligence -tarkastuksen tai Ostajan suorittamien katselmusten yhteydessä.

11 VUOKRASOPIMUSTEN SIIRTYMINEN

Vuokrasopimukset ja Vuokravakuudet siirtyvät Myyjältä Ostajalle sellaisenaan. Vuokrasopimusten siirtoa koskevaa ilmoitus on tämän Kauppakirjan liitteenä **11**. Ostaja on tutustunut Vuokrasopimukseen ennen Allekirjoituspäivää.

12 MUUT EHDOT

12.1 Hallituksen jäsenten vastuuvapaus

Ostaja sitoutuu seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa kannattamaan hallituksen jäsenille vastuuvapauden myöntämistä, mikäli tilintarkastajat toteavat, että sille ei ole estettä.

12.2 Kulut

Kumpikin osapuoli vastaa itselleen aiheutuneista, tämän Kauppakirjan mukaisen Kaupan tekoon ja täytäntöönpanoon liittyvistä kustannuksistaan.

12.3 Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tämän Kauppakirjan mukaisesta Kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

12.4 Siirtäminen

Tätä Kauppakirjaa tai sen mukaisia oikeuksia ja velvollisuuksia ei saa siirtää ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

12.5 Salassapito

Myyjän hallussa olevien tietojen ja asiakirjojen julkisuudesta säädetään viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetussa laissa (621/1999). Tämä Kauppakirja on julkinen, lukuun ottamatta Kauppakirjan liiteluettelossa yksilöityjä Kauppakirjan liitteitä, jotka ovat viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 20 kohdan perusteella salassa pidettävä.

Ostaja sitoutuu pitämään salassa kaupanteon yhteydessä saamansa sellaiset tiedot ja asiakirjat, jotka olisivat viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) perusteella viranomaisen tietoina tai asiakirjoina salassa pidettäviä.

Myyjä sitoutuu pitämään salassa luottamukselliset tiedot Ostajasta, mutta tämä ei estä Myyjää ilmaisemasta tai käyttämästä luottamuksellista tietoa, mikäli tiedon ilmaiseminen tai käyttö:

- (a) on tarpeellista soveltuvan lainsäädännön nojalla tai toimivaltainen viranomainen näin vaatii;
- (b) on tarpeen tästä Kauppakirjasta johtuvien tai tähän Kauppakirjaan liittyvien oikeudellisten menettelyjen takia; tai
- (c) mikäli tieto tulee myöhemmin julkiseksi muutoin kuin Myyjän sopimusrikkomuksen seurauksena.

Myyjä sitoutuu pitämään salassa myös viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 24 §:n 1 momentin 20 kohdan mukaisesti Yhtiön liikesalaisuutta sisältävät tiedot.

12.6 Tulkinta

Tätä Kauppakirjaa tai sen tiettyä kohtaa ei tulkita toisen Osapuolen eduksi tai vahingoksi sillä perusteella, että Kauppakirja tai tietty kohta on kyseisen Osapuolen tai tämän neuvonantajan laatima.

12.7 Osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli tämä Kauppakirja (liitteet mukaan lukien) osittain on tai tulee lainsäädännöllisten muutosten takia, viranomaismääräysten johdosta tai muusta syystä pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Kauppakirja muilta osin yhä voimassa. Mikäli lopputulos kuitenkin olisi kohtuuton tai muuttaisi Osapuolten alkuperäistä sopimustahtoa, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan Kauppakirjan muuttamisesta siten, että Osapuolten alkuperäinen tarkoitus toteutuu mahdollisimman tarkasti.

12.8 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Riippumatta edellä todetusta, kukin Osapuoli voi minkä tahansa oikeudellisen menettelyn aikana tai ennen sitä, hakea toimivaltaiselta tuomioistuimelta turvaamistoimea tai muuta vastaavaa väliaikaista kieltotuomiota, milloin tällainen on tarpeen Osapuolen etujen turvaamiseksi kyseisessä vireillä olevassa menettelyssä.

12.9 Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tämä Kauppakirja voidaan allekirjoittaa sähköisesti tai vaihtamalla pdf-kopioita allekirjoitetuista allekirjoitussivuista, jolloin kaikki allekirjoitussivut yhdistettynä muodostavat alkuperäisen allekirjoitetun Kauppakirjan.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

VANTAAN KAUPUNKI

Nimi:

Asema:

VAV YHTYMÄ OY

Nimi:

Asema:

LIITTEET

Liite 4.1	Arviokirja As Oy Vantaan Sepänpuiston koko osakekannasta 16.6.2023
Liite 7	Due Diligence -aineisto (salassa pidettävä JulKL 24 § 1 mom 17 kohta ja 20 kohta)
Liite 11	Vuokrasopimusten siirtoa koskeva ilmoitus