

OSAKEKAUPPAKIRJA

1. MYYJÄ

Helsingin Kaupunki
(jäljempänä ”**Myyjä**”)
y-tunnus: 0201256-6
Osoite: PL 1, 00099 Helsingin kaupunki

2. OSTAJA

Mercator Fastigheter Ab
(jäljempänä ”**Ostaja**”)
y-tunnus: 2995031-7
Osoite: Mannerheimintie 18, 00100 Helsinki

Myyjästä ja Ostajasta käytetään jäljempänä yhdessä myös nimitystä ”**Osapuolet**” ja kummastakin erikseen nimitystä ”**Osapuoli**”.

3. TAUSTA JA TARKOITUS

Myyjä omistaa vähemmistöosuuden Fastighets Ab Glaspalatset i Helsingfors -nimisestä yhtiöstä (y-tunnus: 2630320-2, jäljempänä ”**Yhtiö**”). Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka toimialana on hallita maanvuokrasopimuksen nojalla Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan 194. korttelin tonttia nro 1 (kiinteistötunnus 91-4-194-1) sekä tontilla osoitteessa Mannerheimintie 22-24, Helsinki sijaitsevaa liikerakennusta (jäljempänä ”**Rakennus**”).

Yhtiöjärjestykseen kirjatusta toimialasta poiketen Yhtiön vuokraoikeuden perusteella hallitseman tontin kiinteistötunnus on 91-4-218-1 (”**Tontti**”). Tontin omistaa Helsingin kaupunki ja Yhtiön vuokraoikeus on kirjattu tunnuksella 91-4-218-1-L1.

Ostaja on Föreningen Konstsamfundet r.f.:n (”**Konstsamfundet**”) 100 % omistama yhtiö. Konstsamfundet on Yhtiön enemmistöomistaja 69,1 %:n omistusosuudella. Myyjä ja Konstsamfundet ovat 27.6.2014 allekirjoittaneet osakassopimuksen koskien Yhtiön hallintoa ym. seikkoja (jäljempänä ”**Osakassopimus**”).

Tällä Kauppakirjalla Myyjä ja Ostaja sopivat niistä ehdoista, joilla Ostaja ostaa kohdassa 4 määritetyt osakkeet Myyjältä.

4. KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena ovat Myyjän omistamat Yhtiön osakkeet numero C1 - C3819, yhteensä 3819 osaketta (jäljempänä ”**Osakkeet**”). Osakkeet edustavat noin 30,9 prosenttia Yhtiön koko osakekannasta.

Myyjän omistamat osakkeet C1 - C3819 oikeuttavat hallitsemaan liitteessä 1 yksilöityjä Yhtiön yhtiöjärjestyksen kohdasta 4 ilmeneviä Yhtiön Rakennuksessa sijaitsevia viittätoista (15) liiketilaa, kuutta varastotilaa sekä eräitä Yhtiön yhtiöjärjestyksen kohdassa 4 mainittuja portaikkoja ym. tiloja (jäljempänä ”**Osakastilat**”).

5. OSAKKEIDEN KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

5.1. Velaton hinta

Osakkeiden velaton hinta on kolmekymmentäkolmemiljoonaa viisisataatuhatta (33.500.000,00) euroa ("**Velaton hinta**").

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Velaton hinta ei perustu Osakastilojen pinta-aloihin.

5.2. Kauppahinta

Kaupantekopäivänä maksettava kauppahinta ("**Kauppahinta**") on Velaton hinta vähennettynä Osakkeisiin kohdistuvilla osuuksilla Yhtiön pitkäaikaisista veloista ("**Yhtiölainaosuudet**").

Osakkeisiin ei kohdistu Yhtiölainaosuuksia, joten Kauppahinta on 33.500.000 euroa.

5.3. Kauppahinnan maksaminen

Ostaja maksaa Kauppahinnan Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä pikamaksuna tehtävällä tilisiirrolla Myyjän osoittamalle pankkitilille FI06 8000 1200 0626 37 / Danske Bank. Myyjä kuittaa Kauppahinnan maksetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

6. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS, VAARANVASTUU

Omistusoikeus Osakkeisiin sekä hallintaoikeus ja vaaranvastuu Osakastiloihin siirtyvät Ostajalle, kun Kauppahinta on maksettu Myyjälle kohdan 5.3 mukaisesti.

7. OSAKEKIRJAT

Osakkeista ei ole annettu osakekirjoja tai väliaikaistodistuksia.

8. TUOTOT JA KULUT

Myyjä vastaa yhtiövastikkeista ja muista osakkeenomistajille kuuluvista maksuista ja kustannuksista sekä saa hyväkseen Osakastiloista mahdollisesti saatavan tuoton kaupantekopäivään asti.

Vastuu yhtiövastikkeista ja muista osakkeenomistajalle kuuluvista maksuista ja kustannuksista sekä oikeus tuottoihin siirtyy kaupantekopäivää seuraavasta päivästä [tai erikseen sovittava päivä] lukien.

9. VUOKRASOPIMUKSET JA VUOKRAVAKUUDET

Osakastiloihin kohdistuu kaupantekohetkellä liitteenä 2 olevan vuokrasopimusluettelon mukaiset vuokrasopimukset (jäljempänä "**Vuokrasopimukset**").

Myyjä siirtää Vuokrasopimukset ja niihin liittyvät siirrettävissä olevat vuokravakuudet Ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

10. MYYJÄN VAKUUTUKSET

10.1. Yleistä

Konstsamfundet on Osakassopimuksen mukaisesti pääosin järjestänyt Yhtiön hallinnon. Siten Ostajalla on omistuksellisen yhteyden johdosta laajat tiedot Yhtiöstä sekä Tontista ja Yhtiön omistamasta Rakennuksesta.

Myyjä vakuuttaa, että Myyjän tässä kohdassa 10 antamat vakuutukset pitävät paikkansa kaupantekopäivänä.

Myyjä ei katsota rikkoneen Myyjän vakuutuksia siltä osin kuin Myyjän vakuutuksista poikkeava seikka on nimenomaisesti annettu Ostajalle tiedoksi tai sen voidaan katsoa tulleen Ostajan tietoon Yhtiön hallinnon järjestämisen kautta tai muutoin ennen kaupantekopäivää.

10.2. Osakkeiden omistusoikeus ja luovutettavuus

Myyjä omistaa Osakkeet ja Myyjällä on oikeus luovuttaa Osakkeet tämän Kaupakirjan ehtojen mukaisesti vapaana kaikista rasitteista sekä kolmansien oikeuksista Kauppahinnan maksua vastaan.

10.3. Vuokrasopimukset

Kohdassa 9 yksilöidyt Vuokrasopimukset ovat voimassa sen sisältöisenä kuin ne on Ostajalle esitetty ennen kaupantekopäivää. Vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksia ei ole siirretty, pantattu tai muutoin luovutettu kolmansille. Vuokrasopimuksia ei ole irtisanottu.

Myyjä ja Myyjän tiedon mukaan Vuokrasopimusten mukaiset vuokralaiset ovat noudattaneet Vuokrasopimusten ehtoja kaikilta osin eikä Myyjällä tai Myyjän tiedon mukaan Vuokrasopimusten vuokralaisilla ole mitään Vuokrasopimukseen liittyviä selvittämättömiä asioita tai vastuita. Vuokralaiset eivät ole esittäneet Myyjälle vuokran alentamista koskevia tai muita vaatimuksia Osakastilojen kunnan tai muilla vastaavilla perusteilla.

Vuokrasopimukset ovat vapaasti siirrettävissä Ostajalle Kaupakirjan allekirjoitusten yhteydessä.

10.4. Rakennuksen ja Osakastilojen kunto

Ostaja on tietoinen Rakennusta ja Osakastiloja koskevista suojelumääräyksistä sekä niissä suoritetuista peruskorjauksista.

Myyjä luovuttaa Osakastilat siinä kunnossa kuin ne ovat kaupantekopäivänä. Myyjän tiedon mukaan Osakastilojen kunnossa ei ole tapahtunut olennaisia haitallisia muutoksia sen jälkeen, kun niitä on viimeksi esitelty Ostajalle tai tämän neuvonantajille.

Myyjän tiedon mukaan Osakastiloissa ei ole muita välitöntä korjausta vaativia vaurioita tai muita olennaisia peruskorjaustarpeita kuin mitä [liitteenä 3](#) olevasta kuntokartoitusraportista tai [liitteenä 4](#) olevasta PTS-suunnitelmasta käy ilmi, pois lukien Osakastilojen ja niitä palvelevien laitteiden ja järjestelmien normaali kulumisen ja ikääntyminen.

10.5. Lakien noudattaminen

Myyjä on olennaisilta osin noudattanut kaikkia soveltuvia lakeja ja viranomaismääräyksiä Osakastiloihin liittyen.

10.6. Riidat ja vaatimukset

Myyjä ei ole Osakkeisiin tai Osakastiloihin liittyen osapuolena missään oikeudenkäynnissä, hallintoprosessissa tai välimiesmenettelyssä. Myyjän tiedon mukaan Yhtiö ei ole osallisena missään oikeudenkäynnissä, hallintoprosessissa tai välimiesmenettelyssä, eikä sellaista ole uhkaamassakaan.

10.7. Yhtiön taloudellinen tilanne

Koska Ostajan osakkeenomistaja Konstsamfundet on vastannut Osakassopimuksen mukaisesti Yhtiön hallinnon pääasiallisesta järjestämisestä, Ostaja on tietoinen Yhtiön taloudellisesta tilanteesta.

10.8. Yhtiön asiakirjat ja muut tiedot kaupan kohteista

Ostaja on tutustunut liitteenä 5 olevan luettelon mukaisiin asiakirjoihin.

Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle kaikki olennaiset tiedossaan olevat Osakkeita ja Yhtiöitä koskevat asiakirjat ja muut tiedot.

11. OSTAJAN VAKUUTUKSET

11.1. Yleistä

Ostaja vakuuttaa Myyjälle, että Ostajan tässä kohdassa 11 antamat vakuutukset ovat paikkansa pitäviä kaupantekopäivänä.

Ostajan osakkeenomistaja Konstsamfundet on osallistunut Yhtiön hallintoon enemmistöomistajana ja tuntee siten Yhtiön, Tontin ja Rakennuksen tarkasti ennen kaupantekoa. Ostaja on ennen kaupantekopäivää hankkinut itselleen kaupasta päättämistä varten riittävät tiedot erityisesti Vuokrasopimuksista ja Osakastiloista. Ostaja on tutustunut Osakastilojen kuntoon ja hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne ovat kaupantekopäivänä.

11.2. Ostajan olemassaolo

Ostaja on perustettu ja rekisteröity Suomen lakien mukaisesti. Ostaja ei ole maksukyvytön, eikä Ostajaa kohtaan ole aloitettu konkurssi-, saneeraus-, selvitystila- tai vastaavaa menettelyä.

11.3. Oikeus tehdä kauppa

Ostajalla on rajoittamaton oikeus ostaa Osakkeet tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

11.4. Ei tietoa Myyjän Vakuutusten rikkomisesta

Ostaja tai sen neuvonantajat eivät ole tietoisia mistään seikasta, jonka mukaisesti jokin Myyjän kohdassa 10 antama vakuutus ei olisi paikkansapitävä.

12. MYYJÄN KORVAUSVASTUU JA VASTUUNRAJOITUKSET

12.1. Myyjän korvausvastuu

Mikäli jokin edellä kohdassa 10 annettu Myyjän vakuutus osoittautuu virheelliseksi tai Myyjä rikkoo muita tämän Kauppakirjan ehtoja, on Myyjä jäljempänä kohdassa 12.2 mainitut vastuunrajoitukset huomioon ottaen velvollinen korvaamaan sopimusrikkomuksesta Ostajalle aiheutuneen välittömän vahingon (jäljempänä ”**Vahinko**”).

- (i) Myyjän tämän kohdan 12 perusteella korvaama vahinko katsotaan Kauppahinnan alennukseksi.
- (ii) Tämän kohdan 12 perusteella maksettava korvaus on ainoa korvaus, johon Ostajalla on tämän Kauppakirjan perusteella oikeus, eikä muu korvaus tai seuraus kauppalain (355/1987) tai muun säädöksen perusteella tule kysymykseen.

12.2. Myyjän korvausvastuun rajoitukset

Myyjän korvausvelvollisuutta ja Ostajan oikeutta esittää vaatimuksia tämän Kauppakirjan perusteella rajoitetaan seuraavasti:

- (i) Ostajalla ei ole oikeutta purkaa tämän Kauppakirjan mukaista kauppaa Osakastiloissa olevan virheen tai muun syy:n perusteella;
- (ii) Myyjän enimmäisvastuu on viisitoista (15 %) prosenttia Velattomasta Hinnasta;
- (iii) Ostajalla ei ole oikeutta korvaukseen, mikäli Vahinkojen yhteismäärä (ilman Vahingon ja siihen liittyvän korvauksen selvittämistä aiheutuneita kuluja) ei ylitä sataa tuhatta (100.000,00) euroa. Mikäli Vahinkojen yhteenlaskettu määrä ylittää edellä mainitun määrän, korvataan Vahingot täysimääräisesti kohdan 12.2(ii) mukaiseen rajaan asti;
- (iv) Laskettaessa Vahinkojen yhteismäärää huomioon ei oteta sellaisia yksittäisiä Vahinkoja, joiden arvo on ilman Vahingon ja siihen liittyvän korvauksen selvittämistä aiheutuneita kuluja alle kaksikymmentä tuhatta (20.000,00) euroa. Yksittäisen Vahingon määrää laskettaessa samasta viasta, syytä tai perusteesta johtuvat erilliset Vahingot katsotaan samaksi Vahingoksi;
- (v) Ostajalla on oikeus korvaukseen vain, mikäli Myyjä ei ole korjannut rikkomusta ja/tai siitä seurannutta vahinkoa kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa sitä koskevasta ilmoituksesta;
- (vi) Myyjä ei vastaa mistään epäsuorista tai välillisistä vahingoista tai menetyksistä;
- (vii) Myyjä ei ole vastuussa Vahingosta siltä osin kuin:
 - a. Ostaja saa korvauksen Vahingosta vakuutuksen nojalla (jota Ostajan on parhaan kykynsä mukaan haettava);
 - b. Ostaja saa korvauksen Vahingosta kolmannelta osapuolelta;
 - c. Vahinko vähentää Yhtiön tai Ostajan maksettavaksi tulevaa veroa;

- d. Vahinko johtuu kaupantekopäivän jälkeen voimaan tulleesta lainsäädännöstä, viranomaisen päätöksestä tai oikeuskäytännön muutoksesta;
- e. Vahinko on ehdollinen eikä vielä toteutunut (Ostajalla on kuitenkin oikeus esittää puhevallan säilyttämiseksi ehdollinen ja arviomääräinen korvausvaatimus jo ennen kuin Vahinko on toteutunut tai sen määrä on lopullisesti varmistunut);
- f. Ostaja ei ole asianmukaisesti rajoittanut Vahinkoa; tai
- g. Vahinko johtuu Ostajan tai Yhtiön toiminnasta tai toimimattomuudesta kaupantekopäivän jälkeen.

(viii) Ostaja ei voi vedota kohdan 10 mukaisten Myyjän vakuutusten rikkomisena sellaiseen seikkaan, jonka voidaan katsoa tulleen Ostajan tietoon ennen kaupantekopäivää.

(ix) Ostajalla ei ole oikeutta esittää mitään vaatimuksia Myyjää kohtaan tämän Kauppakirjan perusteella, ellei vaatimusta ole tehty 90 päivän kuluessa siitä, kun Ostaja tuli tietoiseksi Vahingosta ja joka tapauksessa 18 kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä. Edellä mainitun lisäksi vaatimus on tehtävä kirjallisesti ja siitä on käytävä ilmi vaadittu summa tai arvio Vahingon määrästä taikka laajuudesta sekä riittävän yksilöidyt perusteet vaatimukselle.

Kohdan 12.1 (ii) ja tämän kohdan 12.2 mukaiset vastuunrajoitukset eivät sovellu, mikäli Myyjän toiminta on ollut tahallista tai törkeän huolimattontta. Kohtien 12.2 iii) ja iv) rajoituksia ei sovelleta Myyjän omistusaikaan kohdistuvista veroista ja maksuista johtuviin Vahinkoihin.

12.3. Kolmannen osapuolen vaatimus

Mikäli Ostaja tai Yhtiö tulee tietoiseksi sellaisesta kolmannen osapuolen vaatimuksesta, joka saattaisi johtaa kohdan 10 mukaisen Myyjän vakuutuksen rikkomiseen ("**Kolmannen Osapuolen Vaatimus**"), tulee Ostajan säilyttääkseen oikeuden esittää Myyjälle vaatimus:

- (i) ilmoittaa Kolmannen Osapuolen Vaatimuksesta Myyjälle viimeistään 30 päivän kuluessa siitä, kun Ostaja sai tietää Kolmannen Osapuolen Vaatimuksesta;
- (ii) olla myöntämättä Kolmannen Osapuolen Vaatimusta oikeaksi ja suostumatta sovintoon ilman Myyjän suostumusta;
- (iii) vastustaa Kolmannen Osapuolen Vaatimusta Myyjän parhaan edun mukaisesti; ja
- (iv) antaa Myyjälle mahdollisuus tutustua Kolmannen Osapuolen Vaatimukseen ja sellaiseen tietoon, joka on tarpeen vaatimuksen arvioimiseksi.

Myyjä, tai Osapuolten niin sopiessa Ostaja, hoitaa kustannuksellaan Kolmannen Osapuolen Vaatimukseen mahdollisesti liittyvät neuvottelut ja riitaprosessit. Asiaa hoi-

tavan Osapuolen tulee pitää toinen Osapuoli tietoisena neuvottelujen tai riitaprosessin etenemisestä ja varata toiselle Osapuolelle tilaisuus osallistua omalla kustannuksellaan prosessiin tarkkailijana.

Mikäli Myyjä suorittaa Ostajalle tai Yhtiölle korvauksen Kolmannen Osapuolen Vaatimuksen nojalla ja tämän jälkeen Ostajalle syntyisi oikeus hakea korvausta kolmannelta osapuolelta, Ostajan tulee Myyjän niin pyytäessä siirtää Myyjälle kaikki oikeutensa hakea korvausta kyseiseltä kolmannelta osapuolelta.

13. MUUT EHDOT

13.1. Varainsiirtovero

Ostaja maksaa tästä kaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron.

13.2. Myyjän ja ostajan välisen osakassopimuksen päättymisen

Myyjä ja Konstsamfundet toteavat allekirjoituksillaan Osakassopimuksen päättyvän ilman erillistä irtisanomista Osakkeiden omistusoikeuden siirryttyä Ostajalle.

13.3. Yhtiön hallinnon järjestäminen

Ostaja huolehtii Yhtiön hallinnon järjestämisestä siten, että Myyjää edustavan hallituksen jäsenen sijaan valitaan uusi Ostajan nimeämä henkilö ilman aiheetonta viivytystä.

13.4. Etusijajärjestys

Mikäli tämän Kaupparajan ja sen liitteiden välillä on ristiriitaisuuksia, sovelletaan tätä Kaupparajaa.

13.5. Tulkinta

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

13.6. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

Tähän Kaupparajaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskaupparamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on yksijäseninen. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki. Välimiesmenettelyn kieli on suomen kieli.

14. SOPIMUSKAPPALEET, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Kauppakirjaa on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle ja yksi Ostajalle.

Helsinki, [pvm].2019

Myyjä:

Helsingin kaupunki

[XXXXXXXXXX]

Ostaja:

Mercator Fastigheter Ab

[XXXXXXXXXX]

LIITTEET

1. Yhtiön yhtiöjärjestys ja liitepiirustukset
2. Vuokrasopimukset
3. Kuntokartoitusraportti
4. PTS-suunnitelma
5. Ostajalle toimitetut asiakirjat

Hyväksymme osakassopimuksen päättymisen kohdan 13.2 mukaisesti

Föreningen Konstsamfundet r.f.

[XXXXXXXXXX]