

KAUPPAKIRJA

koskien

Elielin Pysäköinti Oy:n osakekantaa

osapuolet

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

(Ostaja)

ja

VR-Yhtymä Oy, Itella Oyj, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta, SanomaWSOY Oyj,

Helsingin kaupunki ja

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt

(Myyjät)

[]. []kuuta 2008

Hannes Snellman
Helsinki

Deleted: C1498914.1

Deleted: C1426207.16

SISÄLLYSLUETTELO

1.	KAUPAN KOHDE.....	7	Deleted: 5
2.	KAUPPAHINTA.....	7	Deleted: 5
2.1.	Kauppahinta.....	7	Deleted: 5
2.2.	Kauppahinnan tarkistaminen.....	8	Deleted: 6
3.	KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN.....	10	Deleted: 6
4.	TOIMENPITEET KAUPANTEKOPÄIVÄNÄ.....	11	Deleted: 7
5.	OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS.....	14	Deleted: 9
5.1.	Osakkeet.....	14	Deleted: 9
5.2.	Laitoksen hallintaoikeus, kirjanpito ja hallintoaineisto.....	15	Deleted: 9
6.	VAKUUTUKSET.....	15	Deleted: 9
6.1.	Myyjien vakuutukset.....	15	Deleted: 9
6.1.1.	Kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys sekä päätöksenteko.....	16	Deleted: 10
6.1.2.	Osake -ja osakasluettelo.....	16	Deleted: 10
6.1.3.	Rasitukset, rasitteet ja muut Laitosta koskevat velvoitteet.....	16	Deleted: 10
6.1.4.	Panttioikeudet, rasitteet ja muut Osakkaita koskevat velvoitteet.....	17	Deleted: 10
6.1.5.	Laitoksen kunto.....	17	Deleted: 11
6.1.6.	Vakuutukset.....	18	Deleted: 11
6.1.7.	Tilinpäätökset.....	18	Deleted: 11
6.1.8.	Vuokrasopimus.....	19	Deleted: 12
6.1.9.	Muut sopimukset.....	20	Deleted: 12
6.1.10.	Oikeudenkäynnit.....	21	Deleted: 12
6.1.11.	Verot ja veroilmoitukset.....	21	Deleted: 12
6.1.12.	Ympäristö- ja lupa-asiat.....	22	Deleted: 13
6.1.13.	Ei työntekijöitä.....	23	Deleted: 13
6.2.	Ei muita Vakuutuksia.....	23	Deleted: 13
6.3.	Ostajan vakuutukset.....	24	Deleted: 14
7.	VASTUU VAKUUTUSTEN RIKKOMISESTA.....	25	Deleted: 15
8.	VARAINSIIRTOVERO.....	29	Deleted: 16
9.	ERIMIELISYYKSIEN RATKAISU JA SOVELLETTAVA LAKI.....	29	Deleted: 15
10.	MUUT EHDOT.....	30	Deleted: 16
10.1.	Yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja.....	30	Deleted: 16
10.2.	Ilmoitukset.....	31	Deleted: 16
10.3.	Litteet <u>33</u>	33	Deleted: 17
10.4.	Kauppakirjan kokonaisuus.....	34	Deleted: 18
10.5.	Tulkinta <u>34</u>	34	Deleted: 18
10.6.	Osittainen pätemättömyys.....	34	Deleted: 18

10.7. Muutokset.....	35	Deleted: 18
11. SOPIMUSKAPPALEET.....	35	Deleted: 19
		Deleted: 18
		Deleted: 19

LIITTEET

Liite 2.1	Kauppahintalaskelma
Liite 4 (b)	Erittely osakaslainoista
Liite 6.1.1	Yhtiön kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys
Liite 6.1.2	Yhtiön osake- ja osakasluettelo
Liite 6.1.3 (a)	Maanvuokrasopimukset
Liite 6.1.3 (b)	Todistukset vuokraoikeuksista
Liite 6.1.3 (c)	Rasitustodistukset
Liite 6.1.3 (d)	Otteet kiinteistörekisteristä
Liite 6.1.7	Yhtiön välitilin päätös [30.4.2008]
Liite 6.1.8 (a)	Vuokrasopimus EuroPark Finland Oy:n kanssa
Liite 6.1.8 (b)	Selvitys Yhtiön muista vuokrasopimuksista
Liite 6.1.8 (c)	Luettelo vuokrasopimukseen liittyvistä vuokravakuuksista
Liite 6.1.9	Luettelo Yhtiön muista olennaisista sopimuksista

KAUPPAKIRJA

TÄMÄ KAUPPAKIRJA ("Kauppakirja") on solmittu [30]. [touko]kuuta 2008 ("Kaupantekopäivä") ja sen osapuolina ovat:

- (1) **VR-YHTYMÄ OY** (Y-tunnus 1003521-5),
ITELLA OYJ (Y-tunnus 1531864-4),
SUOMEN OSUUSKAUPPOJEN KESKUSKUNTA
(Y-tunnus 0116323-1),
SANOMAWSOY OYJ (Y-tunnus 1524361-1),
HELSINGIN KAUPUNKI (Y-tunnus 0201256-6)
SUOMEN VALTIO, JOTA EDUSTAA SENAATTI-KIINTEISTÖT (Y-tunnus 1503388-4),

jäljempänä yhdessä "Myyjät".

- (2) **KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ILMARINEN** (Y-tunnus 0107638-1) jäljempänä "Ostaja".

Myyjät ja Ostaja yhdessä jäljempänä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli".

JOHDANTO

- A. Myyjät omistavat Elielin Pysäköinti Oy:n (Y-tunnus 1459907-7) ("Yhtiö") koko osakekannan.
- B. Yhtiö hallitsee maanvuokrasopimusten perusteella laitoksen rakennuspaikkaa sekä omistaa ja vuokraa pysäköintilaitosta Helsingin kaupungin 2. kaupunginosassa osoitteessa Elielin aukio 1 ("Laitos"). Maanvuokraoikeudet on rekisteröity numeroilla 91-432-1-23-L4, 91-2-103-2-L1 ja 91-2-12-1-L1.
- C. Myyjät haluavat myydä Osakkeet Ostajalle ja Ostaja haluaa ostaa Osakkeet Myyjiltä tämän Kauppakirjan mukaisin ehdoin.

1. KAUPAN KOHDE

Tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti Myyjät myyvät ja siirtävät kaikki Yhtiön 450 osaketta eli osakkeet n:o 1-450 (kunkin osakkeen nimellisarvo 1.700 euroa, "Osakkeet") Ostajalle Kaupantekopäivänä Kauppahinnan maksua vastaan.

2. KAUPPAHINTA**2.1. Kauppahinta**

Osakkeiden kauppahinta on [21.905.422] euroa ("Kauppahinta").

Kauppahinta on määräytynyt **Liitteenä 2.1** olevan laskelman mukaisesti ja olettaen, että Yhtiöllä on Kaupantekopäivänä nettovelkoja [9.865.578] euroa. Nettoveloilla tarkoitetaan Yhtiön vieraan pääoman (mukaan lukien osakslainat sekä nulle kertyneet korot) määrää vähennettynä Yhtiön vaihtuvilla vastaavilla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Yhtiön hallitus on ennen Kaupantekopäivää päättänyt muuntaa kaikki liitteenä 6.1.7 olevasta Yhtiön välitilinpäätöksestä ilmenevät pääomalainat osakslainoiksi.

2.2. Kauppahinnan tarkistaminen

Kauppahintaa tarkistetaan Yhtiöllä Kaupantekopäivänä olevien nettovelkojen perusteella joko ylöspäin sillä määrällä, jolla Yhtiön nettovelat alittavat edellä mainitun [9.865.578] euron määrän, tai alaspäin sillä määrällä, jolla Yhtiön nettovelat ylittävät edellä mainitun [9.865.578] euron määrän. Tarkistuksen suorittamiseksi ja mahdollisesti suoritettavan Kauppahinnan tarkistuksen määrittämiseksi ("**Tarkistussumma**") Myyjät laativat Kaupantekopäivälle välitilinpäätöksen ("**Kaupantekopäivän Välitilinpäätös**") 30 päivän kuluessa Kaupantekopäivästä. Kaupantekopäivän Välitilinpäätös on laadittava Kirjanpitotavan (kuten määritelty jäljempänä kohdassa 6.1.7) mukaisesti ja Myyjien nimittämän KIIT-tilintarkastajan, joka tarkastaa Kaupantekopäivän Välitilinpäätöksen, on vahvistettava, että Kaupantekopäivän Välitilinpäätös on laadittu Kirjanpitotavan mukaisesti ja että Kaupantekopäivän Välitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot Yhtiön taloudellisesta asemasta Kaupantekopäivänä.

Ostaja antaa Myyjien pyynnöstä heidän käyttöönsä kaikki Kaupantekopäivän Välitilinpäätöksen laatimista varten tarvittavat asiakirjat.

Myyjien tulee toimittaa Kauppahinnan tarkistuslaskelma ja tarkastettu Kaupantekopäivän Välitilinpäätös siihen liittyvine tilintarkastuskertomuksineen Ostajalle 30 päivän kuluessa Kaupantekopäivästä. Tarkistuslaskelmasta on käytävä ilmi Kaupantekopäivän Välitilinpäätöksestä ilmenevien Yhtiön vieraan pääoman ja vaihtuvien vastaavien määrät sekä niiden perusteella maksettavaksi tuleva Tarkistussumma.

Mikäli Ostaja ei hyväksy tarkistuslaskelmaa ja/tai Tarkistussummaa, Ostajan on ilmoitettava asiasta Myyjille 30 päivän kuluessa laskelman ja Kaupantekopäivän Välitilinpäätöksen vastaanottamisesta. Mikäli ilmoitusta ei ole annettu määräajassa, Ostajan katsotaan hyväksyneen laskelman ja Tarkistussumman.

Osapuolten mahdolliset erimielisyydet ratkaisee riippumaton tilintarkastaja, jonka Myyjät ja Ostaja yhdessä nimeävät. Jos Osapuolet eivät pääse sopimukseen tilintarkastajan valinnasta, nimeää hänet Keskuskauppakamari.

3. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Kauppahinta maksetaan Kaupantekopäivänä Myyjien erikseen ilmoittamille pankkitileille Myyjien tällä Kauppakirjalla myymien Osakkeiden lukumäärien mukaisessa suhteessa seuraavasti:

VR-Yhtymä Oy 143 Osaketta	[6.961.056] euroa
Itella Oyj 125 Osaketta	[6.084.839] euroa
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta 100 Osaketta	[4.867.872] euroa
SanomaWSOY Oyj 50 Osaketta	[2.433.936] euroa
Helsingin kaupunki 8 Osaketta	[389.430] euroa
Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt 24 Osaketta	[1.168.289] euroa
<hr/> Yhteensä 450 Osaketta	<hr/> [21.905.422] euroa

Myyjien tai Ostajan on maksettava Tarkistussumma 30 päivän kuluessa maksettavan määrän vahvistamisesta. Mikäli Myyjien on maksettava Tarkistussumma Ostajalle, vastaavat Myyjät Tarkistussumman suorittamisesta tällä Kauppakirjalla myytyjen Osakkeiden lukumäärien mukaisessa suhteessa. Mikäli Ostajan on maksettava Tarkistussumma Myyjille, määräytyy kullekin Myyjälle suoritettava osuus Tarkistussummasta tällä Kauppakirjalla myytyjen Osakkeiden lukumäärien mukaisessa suhteessa.

4. TOIMENPITEET KAUPANTEKOPÄIVÄNÄ

Kaupantekopäivänä Osapuolet allekirjoittavat seuraavat asiakirjat ja toteuttavat seuraavat toimenpiteet:

- (a) Ostaja maksaa Osakkeiden luovutusta ja omistusoikeuden siirtoa vastaan Kauppahinnan kohdan 3 mukaisesti.
- (b) Ostaja huolehtii ja vastaa siitä, että Yhtiö maksaa **Liitteessä 4 (b)** yksilöidyt osakaslainat ja siirtovelat korkoineen Myyjille. Tämän Kauppakirjan allekirjoituksin Myyjät vahvistavat, ettei heillä ole mitään saatavia Yhtiöltä eikä muitakaan vaatimuksia Yhtiötä kohtaan **Liitteessä 4 (b)** yksilöityjen suoritusten tultua maksetuksi, lukuun ottamatta jäljempänä tämän Kauppakirjan kohdassa 10.2. sovittuja velvoiteautopaikkoihin liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia. Mikäli Kaupantekopäivän Välitilinpäätös osoittaa, että Yhtiön osakaslainojen ja siirtovelkojen sekä niille kertyneiden korkojen määrä Kaupantekopäivänä poikkeaa **Liitteen 4 (b)** mukaisista määristä, poikkeamat huomioidaan kohdan 2.2 mukaisessa Kauppahinnan tarkistuslaskelmassa ja Tarkistussummassa.
- (c) Myyjät luovuttavat Ostajalle Osakkeita vastaavat osakekirjat asianmukaisin siirtomerkinnöin varustettuna.
- (d) Myyjät luovuttavat Ostajalle Yhtiön osake- ja osaksluettelot, jotka vastaavat voimassa olevan osakeyhtiölain määräyksiä.

- (e) Myyjät luovuttavat Ostajalle Yhtiön toimitusjohtajan ja hallituksen jäsenten eroilmoitukset. Ilmoitusten mukaan toimitusjohtajalla tai hallituksen jäsenillä ei ole vaatimuksia Yhtiötä kohtaan asemansa, Yhtiön kanssa solmitun sopimuksen tai muullakaan perusteella.
- (f) Myyjät luovuttavat Ostajalle [tämän hyväksymän] selvityksen siitä, että Helsingin kaupungin kanssa solmittu maanvuokrasopimus koskee maanalaisia alueita sekä Laitoksen tiettyjä kulkuyhteyksiä.
- (g) Myyjät luovuttavat Ostajalle selvityksen siitä, että Yhtiö on tehnyt päätöksen Yhtiöllä olevien pääomalainojen muuntamisesta osakaslainoiksi.
- (h) Myyjät luovuttavat Ostajalle Yhtiön ja Helsingin kaupungin liikennelaitoksen solmiman sopimuksen, jonka ehdot Ostaja on hyväksynyt, koskien HOK-Liiketoiminta Oy:lle vuokrattuja tiloja.
- (i) Myyjät luovuttavat Ostajalle Yhtiön ja Helsingin kaupungin liikennelaitoksen solmiman sopimuksen, jonka ehdot Ostaja on hyväksynyt, koskien Laitoksen metrotunneliin johtavan kulkuyhteyden käyttöä.
- (j) Myyjät luovuttavat Ostajalle kaikki maanvuokraoikeuteen 91-432-1-23-L4 vahvistetut pantukirjat (6 kpl) vapaina kaikista rasitteista.

- (k) Myyjät luovuttavat Ostajalle jäljennöksen Uudenmaan ympäristökeskukselle ja Helsingin kaupungin ympäristökeskukselle toimitetusta selvityksestä koskien küniteistön maaperään jääneiden pilaantuneiden maa-ainesten merkitsemistä.

- (l) Myyjät luovuttavat Ostajalle jäljennöksen muutossopimuksesta, jolla Yhtiötä ja Laitosta koskevasta 25.2.2002 päivätystä autopaikkaoikeuksia koskevasta sopimuksesta on poistettu lisärasitteiden perustamista koskevat oikeudet ja velvoitteet.

Kaikki edellä mainitut Kaupantekopäivänä suoritettavat toimet katsotaan tapahtuneiksi samanaikaisesti osana yhtä suoritusta eikä kaupan katsota toteutuneen, ennen kuin kaikki Osapuolilta edellytettävät toimet on suoritettu. Osapuolet vahvistavat vaadittujen toimenpiteiden tulleen hyväksytysti suoritetuksi tämän Kauppakirjan allekirjoituksin.

5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

5.1. Osakkeet

Omistus- ja hallintaoikeus Osakkeisiin siirtyy Myyjiltä Ostajalle Kaupantekopäivänä sen jälkeen kun Ostaja on suorittanut Kauppahinnan kokonaisuudessaan tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

5.2. Laitoksen hallintaoikeus, kirjanpito ja hallintoaineisto

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Yhtiö on vuokrannut Laitoksen Helsingin Asemapaikoitus Oy:lle 3.2.1999 solmitulla vuokrasopimuksella. Em. vuokrasopimus siihen tehtyine muutoksineen on myöhemmin siirretty EuroPark Finland Oy:lle.

Yhtiön hallinto- ja kirjanpitoaineisto luovutetaan Ostajalle 10 päivän kuluessa Kaupantekopäivästä.

6. VAKUUTUKSET

6.1. Myyjien vakuutukset

Myyjät vakuuttavat Ostajalle, että seuraavat tässä kohdassa 6.1 annetut vakuutukset ("Vakuutukset") pitävät paikkansa Kaupantekopäivänä.

Myyjien tiedolla tarkoitetaan tässä Kauppakirjassa seikkaa, joka on tai jonka normaalin huolellisen kiinteistöyhtiön hallintotavan mukaan tulisi olla Yhtiön toimitusjohtajan ja/tai Yhtiön hallituksen jäsenen tiedossa Kaupantekopäivänä.

6.1.1. Kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys sekä päätöksenteko

Yhtiön kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys ovat **Liitteen 6.1.1** mukaisia eivätkä Myyjät tai Yhtiö ole tehneet päätöksiä, jotka edellyttäisivät niiden muuttamista.

Yhtiön yhtiökokousten ja hallituksen päätökset on tehty sovellettavan lain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Yhtiö on toiminnassaan noudattanut kulloinkin voimassa ollutta lainsäädäntöä ja viranomais määräyksiä ja Yhtiön toiminta on ollut tavanomaista, yhtiöjärjestyksen mukaista toimintaa.

6.1.2. Osake- ja osaksluettelo

Yhtiön osake- ja osaksluettelo, jonka jäljennös on **Liitteenä 6.1.2**, on oikea ja ajan tasalla.

Myyjät omistavat kaikki tällä Kauppakirjalla myytävät Osakkeet, jotka vastaavat Yhtiön koko osakekanta. Yhtiö ei ole laskenut liikkeelle optio- tai vaihtovelkakirjalainoja tai antanut optioita, eikä sen hallituksella ole valtuuksia tällaisten antamiseen.

6.1.3. **Rasitukset, rasitteet ja muut Laitosta koskevat veloitteet**

Yhtiö hallitsee Laitoksen rakennuspaikkaa **Liitteenä 6.1.3 (a)** olevien maanvuokrasopimusten perusteella, [jotka ovat voimassa liitteenä olevien ehtojen mukaisesti]. Maanvuokrasopimukset on rekisteröity **Liitteenä 6.1.3 (b)** olevien vuokraoikeuksia koskevien todistusten mukaisesti.

Myyjien tiedon mukaan tämän kaupan toteuttaminen ei tule vaikuttamaan maanvuokrasopimusten ehtoihin tai perittäviin maanvuokriin.

Kiinteistöön ei kohdistu muita kuin **Liitteessä 6.1.3. (c)** olevista rasitustodistuksista tai **Liitteessä 6.1.3 (d)** olevista kiinteistörekisterioitteista ilmeneviä rasituksia, erityisiä oikeuksia tai muita järjestelyjä.

6.1.4. **Panttioikeudet, rasitteet ja muut Osakkeita koskevat veloitteet**

Osakkeisiin ei kohdistu mitään panttioikeuksia, rasitteita tai siirtorajoituksia, vaan Myyjillä on oikeus vapaasti luovuttaa Osakkeet Ostajalle tämän Kaupakirjan ehtojen mukaisesti.

6.1.5. **Laitoksen kunto**

Laitos myydään siinä kunnossa kuin se on Kaupantekopäivänä. Laitos on sellaisessa teknisessä kunnossa, että se on tavanomaiseen tapaan käytettävissä nykyiseen rakennuslupien mukaiseen käyttötarkoitukseen. Laitos on olennaisilta osin toteutettu rakennusaikana voimassa olleiden määräysten ja myönnettyjen rakennuslupien mukaisesti ja hyväksyty viranomaistarkastuksissa. Yhtiö on toteuttanut kaikki rakennuslupien ja muiden viranomaislupien ja -määräysten sekä maanvuokrasopimusten edellyttämät toimenpiteet.

Myyjät tai Yhtiö eivät ole ennen Kaupantekopäivää tehneet päätöksiä Laitoksen korjauksista tai parannuksista eikä Laitoksessa ole suunnitteilla korjauksia tai parannuksia, joista aiheutuisi Yhtiölle olennaisia kustannuksia, eikä Myyjien tiedossa ole tällaisten korjausten tarvetta.

6.1.6. **Vakuutukset**

Laitos on vakuutettu täydestä arvostaan. Kaikki vakuutusmaksut on suoritettu asianmukaisesti siten, että vakuutusturva on jatkunut katkeamattomana koko Yhtiön toiminnan ajan, eikä mitään vakuutussuojaan perustuvia vaatimuksia ole vireillä.

6.1.7. **Tilinpäätökset**

Myyjät ovat esittäneet Ostajalle **Liitteenä 6.1.7** olevan Yhtiön välitilinpäätöksen per [30.4.2008] ("**Välitilinpäätös**"). Välitilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja sen nojalla annettujen määräysten ja hyvän

kirjanpitoavan ("Kirjanpito tapa") mukaisesti. Väli tilinpäätös antaa Kirjanpitoavan tarkoittamalla tavalla oikean ja riittävän kuvan Yhtiöstä, sen varallisuudesta, veloista, oikeuksista, velvollisuuksista ja taloudellisesta asemasta per [30.4.2008]. Yhtiö on tilinpäätöshetkellä omistanut riidattomasti taseeseen [30.4.2008] merkityt varat ja taseeseen ja taseen liitetietoihin on merkitty kaikki tilinpäätöshetkellä Yhtiöllä olleet velat, vastuut ja velvoitteet. Tuloslaskelma per [30.4.2008] sisältää kaikki Yhtiön liiketoimintaan liittyvät tulot, kulut ja menot. Tilinpäätöspäivän [30.4.2008] jälkeen Yhtiö ei ole luovuttanut omaisuuttaan eikä Yhtiötä koskien ole sattunut sellaisia tapahtumia, jotka olisivat vaikuttaneet epäsuotuisasti Yhtiöön, sen varallisuuteen, velkoihin tai taloudelliseen asemaan tai Osakkeiden arvoon.

6.1.8. Vuokrasopimus

Laitosta koskeva vuokrasopimus, joka on 3.2.1999 allekirjoitettu Helsingin Asemapaikoitus Oy:n kanssa ja myöhemmin siirretty EuroPark Finland Oy:lle siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen on **Liitteenä 6.1.8 (a)**. Muut vuokrasopimukset ja vuokralaiset sekä kunkin vuokrasopimuksen perusteella saatava kuukausivuokra per Kaupantekopäivä on selostettu **Liitteessä 6.1.8 (b)**. Kaikki näissä liitteissä mainitut vuokrasopimukset ovat voimassa kirjallisten ehtojensa mukaisesti eikä niitä ole muutettu tavalla, joka ei ilmenisi Myyjien Osrajalle toimittamasta asiakirja-aineistosta. Myyjät eivät ole saaneet vuokralaisilta irtisanomisilmoitusta, eikä Myyjien tiedossa ole perustetta vuokrasopimusten irtisanomiseen tai purkamiseen.

Myyjät eivät ole pantanneet tai muuten antaneet vakuudeksi taikka siirtäneet kolmannelle vuokrasopimuksiin perustuvaa oikeutta vuokratuloon tai muita oikeuksiaan.

Vuokrasopimuksiin liittyvät vakuudet on esitetty **Liitteessä 6.1.8 (c)**, asianmukaisesti suoritettu Myyjille ja ne ovat Yhtiön hallussa.

Tämän Kaupparin allekirjoituksin Helsingin kaupunki sekä VR-Yhtymä Oy vakuuttavat olevansa tietoisia siitä, että Yhtiö on solmimiensa vuokra- ja käyttöoikeussopimusten nojalla luovuttanut Laitoksessa sijaitsevia tiloja kolmansien tahojen käyttöön, ja ilmoittavat hyväksyvänsä mainitut sopimukset.

Myyjät vakuuttavat, että EuroPark Finland Oy on tietoinen muista vuokralaisista ja heidän käytössään olevista tiloista, sekä Laitokseen myönnettyistä käyttö- ja kulkuoikeuksista, ja hyväksyy ne.

6.1.9. Muut sopimukset

Kaikki Yhtiön muut olennaiset sopimukset (mukaan lukien kulkuoikeussopimukset) kuin maanvuokrasopimukset ja vuokrasopimukset on lueteltu **Liitteessä 6.1.9**, ja ne ovat Ostajalle ilmoitettujen kirjallisten ehtojensa mukaisesti voimassa, eikä mitään niistä ole irtisanottu eikä Myyjien tiedossa ole, että niiden irtisanomiseen tai purkamiseen olisi perustetta.

6.1.10. Oikeudenkäynnit

Myyjät tai Yhtiö ei ole osallisena Yhtiöön, Laitokseen tai Osakkeisiin liittyvässä oikeudenkäynnissä, eikä Myyjien tiedossa ole minkään tällaisen oikeudenkäynnin vireillenuloa tai Yhtiön tai Laitoksen liiketoiminnasta aiheutunutta vahingonkorvausvaatimusta. Myyjien tiedon mukaan Myyjät tai Yhtiö ei ole syyllistynyt sopimusrikkomukseen tai vastaavaan lain tai muun Yhtiöön, Laitokseen tai Osakkeisiin liittyvän velvoitteen rikkomiseen, josta olisi seurauksena Myyjien tai Yhtiön vahingonkorvausvelvollisuus tai velvollisuus maksaa sakkoja tai muita maksuja.

6.1.11. Verot ja veroilmoitukset

Yhtiö on ajallaan ja täysimääräisesti maksanut kaikki sen toiminnasta aiheutuvat sekä säännönmukaisessa verotuksessa määrätyt välittömät ja välilliset verot ja mahdolliset jälkiverot ja veronluonteiset maksut sekä jättänyt asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti kaikki vero- ym. ilmoitukset, eikä Myyjien tiedossa ole minkään tällaisen veron tai veronluonteisen maksun korotuksen uhkaa. Selvytyden vuoksi todetaan, etteivät Myyjät vastaa verovuotta 2008 koskevan veroilmoituksen jättämisestä tai Yhtiön verotuksesta vuodelta 2008 niiltä osin kuin se perustuu Kaupantekopäivän jälkeiseen aikaan.

6.1.12. Ympäristö- ja lupa-asiat

Kaikki Yhtiön ja Laitoksen nykyisen toiminnan vaatimat viranomaisluvut ja -ilmoitukset ovat voimassa. Laitoksen tai Yhtiön hallitseman kiinteistön maaperä on kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksen [30.1.1998] mukaisesti Laitoksen rakentamisen yhteydessä vuosina 1998 - 1999. Ostajalle toimitetun kunnostuksen 31.5.2002 päivätyn loppuraportin mukaan alueen luoteisosaan on jäänyt pilaantunutta maa-ainesta Uudenmaan ympäristökeskuksen hyväksymällä tavalla. Myyjien tiedon mukaan Yhtiön hallitseman kiinteistön maaperässä ei ole Kaupantekopäivänä sellaisia aineita tai jätteitä, jotka voisivat aiheuttaa rakennuksen, maaperän tai pohjaveden likaantumista ja edellyttäisivät Yhtiöltä puhdistamis- tai muita korjaustoimenpiteitä taikka jotka viranomaiset voisivat Kaupantekopäivänä sovellettavan lain nojalla vaatia puhdistettavaksi Laitoksen käytön jatkuessa nykyisessä muodossaan ja laajuudessaan.

Ostajan tulee noudattaa [8.4.2008] päivättyä kaivuohjetta, mikäli Yhtiön hallitsemalta kiinteistöltä kaivetaan edellä tarkoitettuja pilaantuneita maa-aineksia. Kaivuohje tulee liittää Laitoksen huoltokirjaan.

Myyjille tai Yhtiölle ei ole esitetty vaatimuksia tai ilmoituksia, joiden perusteena olisi ympäristölainsäädännön tai ympäristölupien tai viranomaismääräysten rikkominen Laitoksessa tai sen läheisyydessä, eikä Myyjien tiedossa ole perusteita, jotka voisivat johtaa sellaisten vaatimusten esittämiseen. Yhtiö ei ole osallisena ympäristövastuuta koskevissa oikeudenkäynneissä tai hallintoprosesseissa taikka viranomaismenettelyissä, eikä Myyjillä ole tiedossa perusteita, jotka voisivat johtaa em. prosessien käynnistymiseen.

6.1.13. Ei työntekijöitä

Yhtiöllä ei ole eikä ole ollut työntekijöitä. Mikäli jälkikäteen katsottaisiin, että Yhtiöllä on ollut työntekijöitä Kaupantekopäivää edeltävänä aikana, vastaavat Myyjät maksuunpantavista ennakonpidätyksistä, työnantajamaksuista, eläkemaksuista sekä muista mahdollisista kuluista.

6.2. Ei muita Vakuutuksia

Myyjät vakuuttavat antaneensa Ostajalle kaikki Myyjän tiedossa olevat Yhtiön Kaupantekopäivän taloudellisen aseman arvioimisen kannalta olennaisen tiedon. Myyjät eivät anna Ostajalle tässä Kauppakirjassa annettujen Vakuutusten lisäksi muita kaupan kohteena olevia Osakkeita, Yhtiötä tai Laitosta koskevia vakuutuksia tai erityisiä sitoumuksia, eikä Ostaja voi vedota mihinkään muihin vakuutuksiin kuin mitä tässä Kauppakirjassa on nimenomaisesti mainittu.

6.3. Ostajan tarkastukset, vakuutukset ja vastuu

Ennen kaupan päättämistä Ostaja on suorittanut Yhtiötä ja Laitosta koskevan juridisen, taloudellisen ja teknisen due diligence –tarkastuksen ja tutustunut Yhtiöön ja Laitokseen siten kuin huolelliselta ja ammattimaiselta ostajalta voidaan olettaa.

Ostaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että Ostaja on ennen Kaupantekopäivää tehnyt hallintoelimiässään kaikki tämän kaupan toteuttamisen edellyttämät päätökset.

Ostaja vakuuttaa, että Ostajan tiedossa Kaupantekopäivänä ei ole mitään sellaisia tietoja, jotka Ostaja olisi saanut suorittamansa due diligence - tarkastuksen yhteydessä taikka muutoin, joiden perusteella Ostaja voisi katsoa Myyjien syyllistyneen tässä Kauppakirjassa antamiensa Vakuutusten rikkomiseen.

Ostajan tiedolla tarkoitetaan tässä Kauppakirjassa seikkaa, joka on Kaupantekopäivänä Ostajan edustajien Tomi Aimosen tai Ari Hakalan tiedossa.

7. VASTUU VAKUUTUSTEN RIKKOMISESTA

7.1. Myyjien yleinen korvausvastuu

Mikäli Kaupantekopäivän jälkeen tulee esille sellaisia seikkoja, jotka poikkeavat Myyjien Kauppakirjassa antamista Vakuutuksista, tai jos Myyjä tai Myyjät muutoin rikkovat tämän Kauppakirjan mukaisia velvoitteitaan, ovat Myyjät velvollisia korvaamaan Ostajalle tai Yhtiölle aiheutuneet välittömät kulut tai vahingot (**“Vahinko”**), jotka ovat aiheutuneet poikkeaman tai sopimusrikkomuksen takia.

Myyjät vastaavat Vahinkojen korvaamisesta tällä Kauppakirjalla myytyjen Osakkeiden lukumäärien mukaisessa suhteessa ja vain niiltä osin kuin yksittäisen Vahingon määrä on vähintään 10.000 euroa ja edellyttäen, että korvattavien Vahinkojen määrä on yhteensä vähintään 50.000 euroa. Vahinkojen yhteismäärän ylittäessä 50.000 euroa, Myyjät ovat velvollisia korvaamaan Vahingot täysmääräisesti. Myyjien vastuu tämän Kauppakirjan perusteella ei missään olosuhteissa ylitä 4.000.000 euroa.

Ostajan on esitettävä Myyjien Vakuutusten rikkomukseen perustuvat vaatimuksensa Myyjille kirjallisesti ja viimeistään kahdeksantoista (18) kuukauden kuluttua laskettuna Kaupantekopäivästä, lukuun ottamatta vaatimuksia, jotka perustuvat kohtien 6.1.2, 6.1.4, 6.1.11 tai 6.1.12 rikkomukseen. Kohtiin 6.1.2 tai 6.1.4 perustuvien vaatimusten esittämiseksi ei ole määräaika. Kohtaan 6.1.11 perustuvat vaatimukset on esitettävä viimeistään 30 päivän kuluessa verovuoden 2008 jälkiverotusoikeuden päättymisestä ja kohtaan 6.1.12 perustuvat vaatimukset viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa Kaupantekopäivästä.

Ostajan on ilmoitettava kirjallisesti Myyjille havaitsemastaan virheestä, puutteesta tai muusta seikasta, joka Ostajan käsityksen voi muodostaa Myyjien korvattavaksi tulevan Vahingon, kahden (2) kuukauden kuluessa tällaisen seikan ilmenemisestä, sekä kohtuullisessa ajassa esitettävä Myyjille vaatimuksensa Vahingon perusteella.

Myyjien on ilmoitettava Ostajalle kirjallisesti yhteinen, kaikkia Myyjä sitova vastauksensa Ostajan Vahingon perusteella esittämään vaatimukseen kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun vaatimus on annettu kohdan 10.3 mukaisesti tiedoksi Myyjille.

Myyjien vastuuta on lisäksi rajoitettu seuraavasti:

- (a) Myyjät eivät ole velvollisia korvaamaan Vahinkoa siltä osin kuin siitä tai Vahingon perusteesta on asianmukaisesti tehty varaus Välitilinpäätöksessä [30.4.2008];
- (b) Ostajalla ei ole oikeutta korvaukseen välillisistä Vahingoista;
- (c) Samasta perusteesta johtuvat useat erilliset vahingot katsotaan yhdeksi Vahingoksi;
- (d) Myyjät eivät ole velvollisia korvaamaan Vahinkoa siltä osin kuin se korvataan vakuutuksesta tai kolmas osapuoli korvaa sen. Vakuutuksesta tai kolmannelta osapuolelta saatava korvaus tulee vähentää Myyjille osoitettavan korvausvaatimuksen määrästä, tai jos vakuutuskorvaus tai korvaus kolmannelta saadaan vasta sen jälkeen kun Myyjät ovat maksaneet Ostajalle korvauksen, vakuutuksen perusteella tai kolmannelta saatua määrää vastaava summa tulee ilman aiheutonta viivästystä palauttaa Myyjille;

- (e) Myyjät eivät ole velvollisia korvaamaan Vahinkoa, mikäli Vahinko on aiheutunut Ostajan Kaupantekopäivän jälkeen tekemästä päätöksestä tai toimenpiteestä, johon Ostaja on antanut luvan;
- (f) Myyjät eivät ole velvollisia korvaamaan Vahinkoa, mikäli Vahinko aiheutuu sellaisen lainsäädännön muutoksen tai uuden viranomaispäätöksen seurauksena, joka tulee voimaan Kaupantekopäivän jälkeen;
- (g) Ostaja ei voi vedota Myyjien vastuulla olevaan seikkaan mikäli Ostaja tai Ostajan käyttämät asiantuntijat ovat havainneet, tai näiden olisi kohtuudella pitänyt havaita ko. seikan olemassaolo suorittamassaan due diligence –tarkastuksessa taikka joka muutoin on ollut Ostajan tiedossa Kaupantekopäivänä;
- (h) Ostajan ja Yhtiön tulee parhaan kykynsä mukaan pyrkiä rajoittamaan Vahinkoa. Ostajalla ei ole oikeutta korvaukseen niiltä osin kuin Myyjät voivat osoittaa Vahingon aiheutuneen tämän rajoittamisvelvollisuuden laiminlyönnistä.

Edellä tässä kohdassa sovitut vastuun rajoitukset eivät ole voimassa, jos Vahinko on aiheutunut Myyjän tai Myyjien tahallisesta toiminnasta tai törkeästä tuottamuksesta.

Ostaja on velvollinen korvaamaan Kaupantekopäivän jälkeiseltä ajalta kaikki Myyjille aiheutuneet Vahingot, jotka Ostaja on aiheuttanut rikkomalla tässä Kauppakirjassa antamia vakuutuksia.

7.2. Erityinen vastuu koskien maanvuokrasopimuksia

Helsingin kaupunki ja VR-Yhtymä Oy vakuuttavat ja vastaavat, että Laitoksen rakennuspaikkaa koskevat **Liitteenä 6.1.3 (a)** olevat maanvuokrasopimukset ovat voimassa liitteenä olevien ehtojensa mukaisesti eikä sopimusten osapuolten kesken ole sovittu näiden ehtojen muuttamisesta. Laitoksen rakennuspaikkaa koskien ei ole tehty muita suullisia tai kirjallisia sopimuksia kuin liitteenä olevat maanvuokrasopimukset.

Tähän erityiseen vastuuseen ei sovelleta mitään edellä kohdassa 7.1 sovittuja Myyjien vastuuta koskevia rajoituksia tai määräaikoja.

8. VARAINSIIRTOVERO

Osakkeiden omistusoikeuden luovutuksesta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISU JA SOVELLETTAVA LAKI

Kaikki tästä Kauppakirjasta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan väliesmenettelyssä Helsingissä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan

välimiesmenettelyä koskevien sääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus koostuu kolmesta (3) jäsenestä, joista yhden (1) nimittää Ostaja, yhden (1) yhteisesti Myyjät ja yhden (1) jäsenen, joka toimii puheenjohtajana, kaksi näin nimettyä jäsentä. Mikäli Osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen jäsenen tai puheenjohtajan nimittämisestä kolmenkymmenen (30) päivänä kuluessa, välimiehen nimittää edellä mainittu välityslautakunta. Välimiesmenettely käydään suomen kielellä ja menettelyssä sovelletaan Suomen lakia.

10. MUUT EHDOT

10.1. Yhtiön hallinto

Ostaja vastaa Yhtiön ja Laitoksen hallinnosta omistusoikeuden siirtymisen jälkeiseltä ajalta.

Ostaja huolehtii, että Yhtiössä pidetään yhtiökokous Kaupantekopäivän jälkeen viipymättä ja että yhtiökokous valitsee Yhtiölle uudet hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtajan.

Ostaja huolehtii, että vaihdettavien hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan nimet ja muut heitä koskevat rekisteritiedot poistetaan kaupparekisteristä Kaupantekopäivän jälkeen viipymättä.

Ostaja huolehtii, että Kaupantekopäivänä tai sitä ennen eronneille Yhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle myönnetään Yhtiön seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa vastuuvapaus Kaupantekopäivää edeltänyttä aikaa koskien, mikäli Yhtiön tilintarkastaja ei muuta esitä.

10.2. Velvoiteautopaikat

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Ostaja on tietoinen ja hyväksyy Yhtiötä ja Laitosta koskevan 25.2.2002 päivätyn autopaikkaoikeuksia koskevan sopimuksen ja siihen liittyvän [.5.2008] päivätyn muutossopimuksen Yhtiötä ja Laitosta sitovaksi, mukaan lukien ”Autopaikkojen käyttöön liittyvät velvoitteet” –ehto, jonka mukaan autopaikkaoikeuden omistava sopijapuoli voi halutessaan käyttää autopaikkaansa sopimalla kustannusten korvaamisesta erikseen Yhtiön tai autopaikat vuokranneen yhtiön kanssa. Ostaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että jos Ostaja luovuttaa Yhtiön tai Laitoksen omistus-/hallintaoikeuden uudelle luovutuksensaajalle, luovutuksensaaja sitoutuu luovutuskirjassa osaltaan noudattamaan 25.2.2002 päivätyn autopaikkaoikeuksia koskevan sopimuksen ja siihen liittyvän [.5.2008] päivätyn muutossopimuksen ehtoja, mukaan lukien ”Autopaikkojen käyttöön liittyvät velvoitteet” –ehto.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Laitoksessa sijaitsevia pysäköintipaikkoja on sovittu käytettäväksi VR-Yhtymä Oy:n, VR Eläkesäätiön, Kiinteistö Oy Elielin Liikerakennuksen, [Suomen Postin Eläkesäätiön], Kiinteistö Oy Valtakulman ja Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen omistamien kiinteistöjen asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämien autopaikkavelvoitteiden täyttämiseen ja että

näistä oikeuksista johtuvia rasituksia/rasitteita on rekisteröity rasitteina lähikiinteistöjen hyväksi.

Ostaja hyväksyy, että Kiinteistö Oy Valtakulmalla on muutossopimuksen [.5.2008] mukaisesti oikeus halutessaan saada osoitetuksi 30 velvoiteautopaikkaa ja että Helsingin kaupungilla 8 velvoiteautopaikkaa nykyisten velvoitepaikkojensa lisäksi omistamiensa kiinteistöjen asemakaavan ja rakennuslupien edellyttämien autopaikkavelvoitteiden täyttämiseen Laitoksesta vastaavin ehdoin ja että Kiinteistö Oy Valtakulma ja Helsingin kaupunki voivat hakea rasitteen vahvistamista näiden lisäpaikkojen vakuudeksi. Vaatimus paikkojen osoittamisesta on kuitenkin tehtävä kirjallisesti Ostajalle viimeistään yhden (1) vuoden kuluessa Kaupantekopäivästä uhalla, että muussa tapauksessa oikeus on rauennut.

10.3. Ilmoitukset

Kaikki ilmoitukset ja muut tähän Kaupparikirjaan liittyvät tiedonannot tulee toimittaa kirjallisesti ja ne tulee lähettää kirjeenä, lähetillä, telefaksina tai sähköpostitse kyseessä olevalle Osapuolelle alla ilmoitettuun osoitteeseen tai telefaksinumeroon taikka sähköpostiosoitteeseen.

Myyjille:

[VT Jukka Leino]
[Asianajotoimisto Project Law Oy]
Katuosoite: [Museokatu 8 A 8, 00100 Helsinki]
Telefax: []
Sähköposti: []
Vastaanottaja: Jukka Leino

Ostajalle:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
Katuosoite: Porkkalankatu 1
00180 Helsinki
Postiosoite: []
[]
Telefax: []
Sähköposti: ari.hakala@ilmarinen.fi
Vastaanottaja: Ari Hakala

Ostajalle toimitettavista viesteistä on lähetettävä kopio (jota ei katsota ilmoitukseksi):

Asianajotoimisto Hannes Snellman Oy
Postiosoite: Eteläranta 8, 00130 Helsinki
Telefax: +358 9 2288 4323
Vastaanottaja: Juha Lindström

10.4. Liitteet

Kaikki Kauppakirjassa mainitut Liitteet ovat osa tätä Kauppakirjaa.

10.5. Kauppakirjan kokonaisuus

Tämä Kauppakirja sisältää Osapuolten välisen sopimuksen kokonaisuudessaan ja korvaa kaikki Osapuolten väliset aikaisemmat, asiaan liittyvät sopimukset.

10.6. Tulkinta

Osapuolen osallistumista tämän Kauppakirjan laatimiseen ei tulkita mainitun Osapuolen vahingoksi.

Kauppakirjan otsikot ja sisällysluettelo on sisällytetty ainoastaan selvyuden vuoksi eivätkä ne vaikuta Kauppakirjan ehtojen tulkitsemiseen.

10.7. Osittainen pätemättömyys

Jos joku Kauppakirjan ehto katsotaan pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, ei sillä ole vaikutusta Kauppakirjan muihin ehtoihin, vaan ne pysyvät voimassa ja sitovat Osapuolia. Osapuolet pyrkivät vilpittömässä mielessä tapahtuvissa neuvotteluissa korvaamaan pätemättömän tai täytäntöönpanokelvottoman ehdon ehdolla, joka on mahdollisimman lähellä Osapuolten mainitulle ehdolle tarkoittamaa merkitystä ja tämän Kauppakirjan tarkoitusta.

10.8. Muutokset

Kaikki Kauppakirjan muutokset tulee tehdä kirjallisesti ja molempien Osapuolien tulee allekirjoittaa ne.

11. SOPIMUSKAPPALEET

Tämä Kauppakirja on laadittu seitsemänä (7) kappaleena, yksi (1) kullekin Myyjälle ja yksi (1) Ostajalle.

Helsinki, []-[]kuuta 2008

[]

[]

[]

[]

KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ILMARINEN

[]