

Osakkeiden kauppakirja **LUONNOS**

1. Osapuolet

1.1 Myyjä

Kangasniemen kunta (y-tunnus 0164690-3)
Otto Mannisentie 2, 51200 Kangasniemi
jäljempänä "**Myyjä**".

1.2 Ostaja

Kesko Oyj (y-tunnus 0109862-8)
PL 1, 00016 Kesko
jäljempänä "**Ostaja**".

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**".

2. Kaupan kohde

Tällä kauppakirjalla ("**Kauppakirja**") myydään ja luovutetaan Kiinteistö Oy Kangasniemen Matkakiinteistön ("**Yhtiö**") osakkeet nrot 1–385 (385 osaketta) ("**Osakkeet**").

Osakkeet edustavat 59,69 % Yhtiön osakekannasta.

Yhtiö omistaa Kimarinasema-nimisellä tilalla (kiinteistötunnus 213-407-25-2), Kangasniemen kunnassa sijaitsevan liikerakennuksen.

3. Kauppahinta ja sen maksaminen

3.1 Kauppahinta

Osakkeiden velaton kauppahinta on kaksisataaneljäkymmentäkuusituhatta (246 000,00) euroa.

Osakkeiden kauppahinta on Osakkeiden velaton kauppahinta vähennettynä Osakkeisiin kohdistuvan velkaosuuden määrällä 0,00 euroa, eli 246 000,00 euroa ("**Kauppahinta**").

3.2 Kauppahinnan maksaminen

Ostaja maksaa Kauppahinnan Myyjälle kokonaisuudessaan Täytöntöönpanopäivänä Myyjän ilmoittamalle pankkitilille.

4. Omistusoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyvät Myyjältä Ostajalle Täytäntöönpanopäivänä kohdan 5 mukaisien toimenpiteiden tultua suoritetuiksi.

5. Kaupan Täytäntöönpano ja sen edellytykset

5.1 Täytäntöönpanon ajankohta ja paikka

Kaupan täytäntöönpano ("**Täytäntöönpano**") suoritetaan Osapuolten yhdessä sopimana ajankohtana, kuitenkin viimeistään kahden (2) viikon kuluessa siitä kun kohdan 5.2 mukainen kaupan ennakkoehto on täyttynyt ("**Täytäntöönpanopäivä**"). Täytäntöönpanon tulee kuitenkin aina tapahtua samanaikaisesti kohdassa 5.2 tarkoitetun Kiinteistön Kauppakirjan täytäntöönpanon kanssa.

5.2 Ennakkoehdo

Osapuolten velvollisuus panna tämän Kauppakirjan mukainen kauppa täytäntöön on ehdollinen sille, että **liitteenä 1** olevan kiinteistön 213-407-25-2 kauppaa koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukainen kiinteistön kaupan ennakkoehto on täyttynyt ja että Osapuolet ovat velvollisia allekirjoittamaan ja toteuttamaan kyseistä kiinteistöä koskeva kiinteistön kauppakirjan ("**Kauppakirja**") Osapuolten välillä.

5.3 Toiminta ennen Täytäntöönpanopäivää

Myyjä sitoutuu siihen, että tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivän ja Täytäntöönpanopäivän välillä Osakkeita hallitaan ja niiden tuomia oikeuksia harjoitetaan Myyjän toimesta Myyjän aiemman käytännön ja hyvän liiketavan sekä soveltuvan lainsäädännön mukaisesti. Normaalina Liiketoimintana ei pidetä mm. Osakkeisiin tai niitä koskeviin tiloihin liittyvää olennaisten sopimusten solmimista tai päättämistä taikka panttioikeuden perustamista.

5.4 Toimenpiteet Täytäntöönpanon yhteydessä

Kaupan Täytäntöönpanon yhteydessä Osapuolet suorittavat seuraavat toimenpiteet:

- (a) Ostaja maksaa Kauppahinnan välittömästi käytössä olevina varoina tilisiirrolla Myyjän osoittamalle pankkitilille;
- (b) Myyjä siirtää Ostajalle Osakkeiden omistusoikeuden;

- (c) Myyjä luovuttaa Osakkeista annetut osakekirjat Ostajalle asianmukaisine siirtomerkintöineen;
- (d) Myyjä luovuttaa Ostajalle vuokrasopimukset ja niihin mahdollisesti liittyvät vuokravakuudet asianmukaisin siirtomerkintöin varustettuna;
- (e) Osapuolet allekirjoittavat vuokrasopimusten mukaisille vuokralaisille toimitettavat siirtoilmoitukset;
- (f) Myyjä toimittaa Ostajalle Myyjää Yhtiön hallituksessa edustaneiden henkilöiden eroilmoitukset; ja
- (g) Osapuolet allekirjoittavat asiakirjan, jossa vahvistavat tässä kohdassa sovittujen toimenpiteiden tulleen suoritetuiksi ja Osakkeita koskevan omistus- ja hallintaoikeuden siirtyneen Myyjältä Ostajalle.

Tämän kohdan 5.3 rajoitukset huomioon ottaen Myyjä on vastuussa kaikesta sellaisesta Ostajalle tai Yhtiölle aiheutuneesta välittömästä vahingosta, joka on aiheutunut siitä, että Myyjä on rikkonut tämän Kauppakirjan mukaisia Myyjän vakuutuksia taikka muita tämän Kauppakirjan mukaisia velvoitteitaan.

Kaikkien Täytäntöönpanon yhteydessä tehdyt toimenpiteet ja suoritukset katsotaan tapahtuvan samanaikaisesti osana yhtä oikeustointoa, eikä minkään toimenpiteen tai suorituksen katsota tapahtuvan tai tulevan tehdyksi ennen kuin kaikki toimenpiteet ja suoritukset ovat tapahtuneet tai tehty.

Ostaja on huomionnut, että kohteen tarjouspyyntöaineisto on alustavaa tietoa, jonka ostaja on tarkistanut. Myyjä tai Myyjän neuvonantaja eivät vastaa tarjouspyyntöaineiston oikeellisuudesta.

5.5 Takarajapäivä

Mikäli edellä kohdassa 5.2 mainittu Kaupan ennakkoehto ei ole täytynyt viimeistään neljä (4) vuotta ja kymmenen (10) kuukautta tämän Kauppakirjan allekirjoittamisesta tämän Kauppakirjan mukainen kauppa raukeaa automaattisesti, elleivät Ostaja ja Myyjä nimenomaisesti toisin sovi.

6. Myyjän vakuutukset

6.1 Yleistä

Myyjä vakuuttaa Ostajalle, että Myyjän vakuutukset pitävät paikkansa allekirjoituspäivänä ja Täytäntöönpanopäivänä, pois lukien sellaiset Myyjän vakuutukset, joissa nimenomaisesti todetaan niiden

kohdistuvan johonkin tiettyyn ajankohtaan ja joiden tulee pitää paikkansa ainoastaan tänä kyseisenä ajankohtana.

Myyjän ei katsota rikkovan myyjän vakuutuksia siltä osin kuin seikka, olosuhde tai tapahtuma käy ilmi ostajalle toimitetusta due diligence -materiaalista niin selvästi, että se on ollut Ostajan tai sen neuvonantajien havaittavissa ilman velvollisuutta yhdistellä useista toisistaan riippumattomista dokumenteista saatavilla olevia tietoja.

Due diligence aineiston koko sisältö vahvistetaan sähköisellä allekirjoituksella tai muulla yksiselitteisellä tavalla.

Myyjän ei katsota rikkovan Myyjän vakuutuksia siltä osin kuin seikka, olosuhde tai tapahtuma on jossain muodossa annettu niin selvästi, että Ostajan tai sen neuvonantajien on kohtuudella tullut havaita seikka tai tapahtuma ja sen merkitys kaupan kannalta.

Myyjä ei anna Ostajalle mitään vakuutusta tai ole muutoinkaan vastuussa:

- (a) Rakennusten tai huoneistojen teknisestä kunnosta tai ympäristöolosuhteista (sisältäen kaikki mahdolliset tunnetut tai tuntemattomat laatuvirheet mukaan luettuna sisäilmaan, maaperään ja pohjaveteen tai rakennuksiin ja niiden rakenteisiin liittyvä saastuminen sekä henkilökohtaiseen terveyteen liittyvät asiat);
- (b) vuokralaisten kyvystä maksaa vuokria täytäntöönpanopäivän jälkeen;
- (c) taloudellisista arvioista tai ennusteista tai arvioista liiketoiminnan tulevaisuudennäkymistä tai kiinteistöä koskevasta markkinatiedosta;
- (d) rakennuksia tai huoneistoja koskevien pinta-alojen paikkansapitävyydestä; tai
- (e) rakennuslupien tai kaavamääräysten noudattamisesta tai parkkipaikkojen määrästä.

6.2 Myyjän kelpoisuus ja toimivalta

Myyjä on toimivaltainen myymään Osakkeet sekä täyttämään tästä kauppakirjasta johtuvat velvoitteensa kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Kauppakirjan mukaiset velvoitteet sitovat Myyjää ja ovat täytäntöön pantavissa Myyjää kohtaan ehtojensa mukaan.

Minkään kauppakirjan mukaisen veloitteen täyttäminen ei riko mitään Myyjää tai Yhtiötä velvoittavaa päätöstä, sopimusta,

sitoumusta, säädöstä, tuomiota tai viranomais määräystä, eikä velvoitteiden täyttäminen edellytä mitään lupaa, suostumusta tai muuta viranomais- tai muun tahon toimenpidettä, ellei tässä kauppakirjassa nimenomaisesti toisin sovita.

6.3 Yhtiön olemassaolo ja osakkeet

Yhtiö on asianmukaisesti perustettu ja olemassa Suomen lain mukaisesti, ja sillä on täysi yhtiöoikeudellinen valta harjoittaa tavanomaista liiketoimintaansa niin kuin sitä tällä hetkellä harjoitetaan.

Yhtiötä kohtaan ei ole aloitettu konkurssi-, saneeraus-, selvitystila- tai muuta maksukyvyttömyysmenettelyä eikä hakemusta tällaisen menettelyn aloittamiseksi ole tehty eikä sellaisista ole Myyjän tiedon mukaan uhkaa.

Myyjällä on yksinomainen, riidaton ja rajoittamaton omistusoikeus Osakkeisiin ja oikeus luovuttaa Osakkeet Ostajalle tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti rasitteista ja kolmansien vaatimuksista vapaina.

Osakkeet on asianmukaisesti annettu ja merkitty sekä täysin maksettu. Yhtiö ei ole laskenut liikkeelle optio-oikeuksia, vaihtovelkakirjoja tai muita instrumentteja, jotka oikeuttaisivat Myyjän tai kolmannen osapuolen uusiin osakkeisiin Yhtiössä.

Osakkeista ei ole annettu muita osakekirjoja tai väliaikaistodistuksia kuin ne, joiden kopiot on Ostajalle annetuissa tiedoissa ja jotka luovutetaan Ostajalle kaupan täytäntöönpanon yhteydessä.

Annetuissa tiedoissa oleva Yhtiön osakasluettelo on ajantasainen ja totuudenmukainen.

Yhtiö ei omista muiden yhtiöiden osakkeita tai muita osuuksia missään oikeushenkilöissä.

6.4 Yhtiön asiakirjat

Paikkansapitävät ja ajantasaiset jäljennökset Yhtiön yhtiöjärjestyksestä ja kauppakirjasta on toimitettu Ostajalle.

Yhtiön kaikki olennainen asiakirja-aineisto (mukaan lukien tilinpäätökset, kirjanpitoaineisto, hallituksen ja yhtiökokouksen pöytäkirjat, osakasluettelo sekä olennaiset sopimukset) toimitetaan Ostajalle Täytäntöönpanon yhteydessä.

6.5 Kirjanpito ja tilinpäätös

Yhtiön tilinpäätökset on laadittu oikein sovellettavien kirjanpitoperiaatteiden ja hyvän kirjanpitotavan mukaisesti, ja se antaa oikean kuvan Yhtiön tuloksesta ja taloudellisesta asemasta kyseiseltä ajanjaksoilta kirjanpitoperiaatteiden edellyttämällä tavalla.

Tilinpäätös sisältää riittävät varaukset ja tarvittavat tiedot kaikista veloista, velvoitteista tai vastuista, joita Yhtiöllä on tai joita voi aiheutua ennen tilinpäätöksen laatimista syntyneistä seikoista

Yhtiön kirjanpito ja kirjanpitoaineisto on Yhtiön hallussa ja asianmukaisesti säilytetty.

Yhtiöllä ei ole sellaisia velkoja tai vastuita, jotka olisi kirjanpitolain mukaan tullut kirjata Yhtiön tilinpäätökseen 2025 tai merkitä sen liitetietoihin ja joita ei ole niihin kirjattu tai merkitty.

Yhtiö on harjoittanut liiketoimintaansa tilikauden 2024 jälkeen tavanomaisella tavalla aikaisemman liiketoimintansa mukaisesti, eikä Yhtiössä ole tehty päätöksiä varojen jakamisesta.

6.6 Vuokrasopimukset

Aineistoon sisältyvät vuokrasopimukset käsittävät kaikki huoneistoja koskevat vuokrasopimukset. Vuokrasopimukset ovat voimassa, sitovia ja täytöntönpantavissa aineistosta ilmenevien ehtojen mukaisesti.

Kaikki voimassa olevat vuokralaisten kanssa sovitut ehdot ilmenevät vuokrasopimuksista. Vuokrasopimusten lisäksi ei ole olemassa vuokrasuhteeseen vaikuttavia kirjallisia tai suullisia sopimuksia tai sitoumuksia vuokralaisten tai kolmansien kanssa, joita ei ole esitetty aineistossa.

Myyjän nimissä olevat vuokrasopimukset ja vuokravakuudet ovat vapaasti siirrettävissä Ostajalle rasituksista vapaina ehtojensa mukaisesti.

Mitään vireillä olevaa tai Myyjän tiedon mukaan uhkaavaa vaadetta tai riitaa koskien vuokrasopimuksia ei ole.

Myyjä tai kukaan vuokrasopimusten mukaisista vuokralaisista eivät ole Myyjän parhaan tiedon mukaan rikkoneet mitään vuokrasopimusta. Vuokrasopimusten vuokralaisilla ei ole avoimia vuokrarästejä.

6.7 Sopimukset ja asiakassuhteet

Yhtiön kaikki olennaiset sopimukset on kerrottu Ostajalle, ja Ostajalle on annettu selvitys mahdollisten suullisten olennaisten sopimusten sisällöstä. Kyseiset sopimukset ovat Myyjän tiedon mukaan voimassa aineistosta tyhjentävästi ilmenevien ehtojen mukaisesti. Yhtiö ei ole due diligence aineistosta ilmenevien sopimusten lisäksi ole sidottuna muihin sellaisiin sopimuksiin, joita tulisi pitää olennaisina Yhtiön nykyisen toiminnan kannalta niistä aiheutuvista merkittävästä maksu- tai muista velvoitteista tai rajoitteista johtuen.

Yhtiö on ostanut kiinteistön huoltopalvelut ulkopuoliselta palveluntarjoajalta. Palveluntarjoaja laskuttaa Yhtiötä erillisenä lisätyönä lumen poistamisesta Yhtiön hallinnoimalta kiinteistöltä. Kyseiset kustannukset on laskutettu Yhtiöltä, joka on edelleen veloittanut ne osakkailta näiden omistusosuuksien mukaisessa suhteessa.

6.8 Toiminnan lainmukaisuus ja luvat

Yhtiöllä on kaikki sen tavanomaisen liiketoiminnan vaatimat luvat ja hyväksynnät, eikä Myyjän tiedossa ole seikkoja, jotka voisivat johtaa minkään luvan tai hyväksynnän päättymiseen, peruuttamiseen, keskeyttämiseen tai muuttamiseen. Osakkeiden kauppa ei johda tällaiseen seuraamukseen.

6.9 Omaisuus

Myyjän parhaan tiedon mukaan yhtiöllä on omistusoikeus sen taaseessa esitettyyn omaisuuteen, lukuun ottamatta tavanomaisessa liiketoiminnassa tapahtuneita muutoksia.

Yhtiö omistaa riidattomasti kohdassa kiinteistöllä 213-407-25-2 sijaitsevat rakennukset. Yhtiö ei omista eikä ole omistanut kiinteää omaisuutta.

Yhtiön omaisuutta eivät rasita panttaukset, omistuksenpidätykset tai muut vastaavat rasitteet (pois lukien tavanomaiset rahoitus- tai leasingjärjestelyt, joista on ilmoitettu Ostajalle), eikä Yhtiön oikeutta määrätä omaisuudestaan ole rajoitettu muutoin kuin ilmoitetulla tavalla.

6.10 Verot

Yhtiö on laatinut ja toimittanut veroilmoitukset sekä muut verojen määräämistä varten tarvittavat selvitykset ajallaan ja oikean sisältöisinä sekä maksanut ajallaan ja täysimääräisesti erääntyneet verot ja oma-aloitteiset verot.

Myyjällä ei parhaan tietonsa perusteella ole tiedossa perusteita, jotka voisivat johtaa Yhtiön jälki- tai lisäverottamiseen.

Yhtiö ei ole vireillä olevan verotarkastuksen kohteina, eikä sillä tai Myyjällä ole myöskään tietoa verotarkastuksen alkamisesta.

[Tämän kauppakirjan liitteenä oleva arvonalisäverolain (30.12.1993/1501) 209 k §:ssä tarkoitettu selvitys kiinteistöinvestoinneista on ajantasainen ja oikeasisältöinen.]

Yhtiöllä ei ole erimielisyyksiä veroviranomaisten kanssa eikä Myyjän tiedon mukaan ole olemassa perusteita, joilla Yhtiön jo toimitettuun verotukseen tulisi muutoksia.

Kaikki varainsiirto- ja muut verot Osakkeiden aiemmista luovutuksista on asianmukaisesti maksettu.

6.11 Toimet lähipiirin kanssa

Yhtiön ja Myyjän tai Myyjän lähipiirin välillä ei ole muita sopimussuhteita tai järjestelyitä kuin ne, joista on ilmoitettu Ostajalle. Kaikki Yhtiön liiketoimet Myyjän tai tämän lähipiirin kanssa on tehty markkinaehtoisesti ja niille on liiketaloudelliset perusteet.

Myyjä sitoutuu siihen, ettei se omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen veloita Yhtiöltä esimerkiksi maanvuokrasopimuksen perusteella tai muutoinkaan mitään korvausta kaupan kohteena olevan maapohjan käytöstä tai hallinnasta. Myyjä vakuuttaa, että sopimusta allekirjoitettaessa Yhtiöllä ei ole sellaisia vuokravelkoja Myyjälle, jotka myyjä veloittaisi Yhtiöltä.

6.12 Ympäristö, terveys ja turvallisuus

Myyjä tai Yhtiö eivät ole saaneet toimivaltaisilta viranomaisilta huomautuksia, tutkinta- tai puhdistamisvelvoitteita tai muita määräyksiä ympäristöön, terveyteen tai turvallisuuteen liittyen.

Yhtiöllä ei ole tiedossa olevia vastuita, jotka aiheutuisivat näiden velvoitteiden rikkomisesta ja jotka kohdistuisivat aikaan ennen Täytännönpanopäivää, ellei tästä ole ilmoitettu Ostajalle.

6.13 Työntekijät

Yhtiöllä ei ole eikä ole ollut työntekijöitä eikä tämän kauppakirjan mukainen kauppa tuota yhdellekään henkilölle oikeutta siirtyä Ostajan tai Yhtiön palvelukseen.

6.14 Takaukset

Yhtiö ei ole antanut voimassa olevia takauksia kolmansien osapuolten velvoitteisiin liittyen. Yhtiö ei ole antanut voimassa olevia pantteja, kiinnityksiä tai muita vakuuksia kolmansien osapuolten velvoitteisiin liittyen.

6.15 Lakien noudattaminen

Myyjä tai Yhtiö eivät ole vastaanottaneet viranomaiselta kirjallista ilmoitusta siitä, että rakennukset eivät täyttäisi niihin sovellettavia pakottavia määräyksiä, eikä Myyjän tiedon mukaan ole olemassa uhkaa sellaiselle ilmoitukselle. Yhtiöön ja rakennukseen liittyen Myyjä eivät ole rikkoneet mitään niihin sovellettavia lakeja.

Kuitenkaan ajantasaista energiatodistusta ei ole.

6.16 Oikeudenkäynnit, riitaisuudet ja reklamaatiot

Yhtiö ei ole osallisena tai kohteena vireillä olevassa oikeudenkäynnissä, välitysmenettelyssä, hallintoprosessissa (mukaan lukien veroprosessit), viranomaistutkimuksessa tai muussa vastaavassa menettelyssä, eikä Myyjän tiedossa ole uhkaa sellaisesta.

6.17 Annetut tiedot

Due diligence aineistoon sisältyvät tiedot ovat olennaisilta osin paikkaansa pitäviä. Siihen sisältyvät asiakirjat on koottu vilpittömässä mielessä ja vastaaville prosesseille tyypillisellä tavalla. Myyjän tiedossa ei ole sellaista olennaista seikkaa tai asiantilaa, jolla Myyjän tulisi ymmärtää olevan olennainen vaikutus Ostajan halukkuuteen ostaa Osakkeet, ja joka ei kävisi ilmi aineistosta.

6.18 Myyjän vastuun rajoitukset

6.18.1 Kaupan kohteena olevan yhtiön ominaisuudet

Myyjä ei anna eikä tämän kauppakirjan katsota sisältävän mitään muita vakuutuksia Yhtiön ominaisuuksista kuin tämän kauppakirjan kohdassa 6 olevat Myyjän vakuutukset.

Myyjä ei anna Ostajalle vakuutuksia eikä vastaa Yhtiön taloudellisista ennusteista tai tulevaisuutta koskevista arvioista, kolmansien osapuolten laatimien raporttien, arvioiden, budjettien tai muun aineiston sisällöstä, due diligence -aineiston kolmannen osapuolen laatiman sisällön oikeellisuudesta taikka Yhtiön tulevan liiketoiminnan kannattavuudesta, tuotoista, kustannuksista tai riskeistä.

6.18.2 Rakennusten ja rakennelmien kunto

Ostaja on suorittanut katselmuksen ja saanut Myyjältä sekä tarjouspyyntöaineistosta kohdetta koskevat tiedot. Katselmus Yhtiön omistamissa tiloissa on suoritettu 26.2.2026. Katselmuksessa on tarkistettu mm. Myyjän hallinnassa olevat tilat ja Yhtiön hallinnassa olevat tilat (mm. tekniset tilat).

Ellei Kaupparakirjassa erikseen ole mainittu, Myyjä ei anna eikä tämän kaupparakirjan katsota sisältävän mitään nimenomaisia tai hiljaisia vakuutuksia Yhtiön omistamien tai hallitsemien rakennusten, rakennelmien, piha-alueiden, rakenteiden, pintojen, perustusten, vesikaton, taloteknisten järjestelmien (ml. LVI-, ja sähköjärjestelmät), koneiden, laitteiden, varusteiden tai tarpeiston kunnosta, ominaisuuksista, iästä ja käyttökelpoisuudesta. Myyjä vastaa rakennusten ja rakennelmien kunnosta vain siltä osin, kuin on antanut niistä vakuutuksia.

Ostaja on oikeutettu suorittamaan kaikki tarvittavat tarkastuksen kaupan kohteessa kuitenkin siten, että Ostajan tulee tarvittaessa kustannuksellaan ennallistaa tarkistuksen aiheuttamat vauriot. Oikeus koskee sellaisia tarkistuksia, jotka eivät kohtuuttomasti aiheuta vahinkoa Myyjän tai Yhtiön omaisuudelle taikka haittaa vuokralaisille.

Ostaja ei voi vedota seikkaan, joka olisi voinut tulla esille tarkastuksessa, ellei ole tarkastusta suorittanut.

Ostaja hyväksyy ja nimenomaisesti ottaa vastattavakseen riskin siitä, että rakennuksissa ja rakennelmissa voi olla sellaisia vikoja, puutteita, vaurioita, kulumista, käyttöiän päättymistä, piileviä virheitä tai muita ominaisuuksia, jotka ovat olleet olemassa ennen täytöntöönpanopäivää, ilmenevät vasta täytöntöönpanopäivän jälkeen tai joiden laajuus ja kustannusvaikutus täsmentyy vasta myöhemmin. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Ostajan tarkoituksena on ostaa rakennus purettavaksi.

Ostaja tiedostaa, että ainakin asbestikartoitus on suoritettava ja että asbestitöistä voi tulla kustannuksia siinäkin tapauksessa, jos Yhtiön omistama rakennus puretaan.

Ostaja vahvistaa, että sillä on ollut riittävä tilaisuus perehtyä Yhtiön rakennuksiin ja rakennelmiin haluamallaan tavalla sekä käyttää valitsemiaan asiantuntijoita ja suorittaa tai teettää haluamansa tarkastukset ja tutkimukset (ml. katselmuksia, mittauksia, avauksia sekä järjestelmien toimivuuden ja kunnan arvioinnit).

6.18.3 Myyjän vastuu

Tämän kohdan 6.18 rajoitukset huomioon ottaen Myyjä on vastuussa kaikesta sellaisesta Ostajalle tai Yhtiölle aiheutuneesta välittömästä vahingosta, joka on aiheutunut siitä, että Myyjä on rikkonut tämän kauppakirjan mukaisia Myyjän vakuutuksia taikka muita tämän Kauppakirjan mukaisia velvoitteitaan.

Vahinko, jonka Myyjä korvaa, katsotaan ensisijaisesti kauppahinnan alennukseksi. Kauppahinnan alennus on ainoa korvaus, johon Ostajalla on tämän kauppakirjan perusteella oikeus, eikä muu korvaus tai seuraus (kuten kaupan purku) tule kyseeseen.

Myyjän korvausvastuun määrä on enintään 10 % Kauppakirjan mukaisesta Kauppahinnasta.

Edellisestä kappaleesta poiketen Myyjän vakuutusten 6.2, 6.3 ja 6.10 rikkomisesta on korvausvastuu enintään Kauppahintaa vastaava määrä.

6.18.4 Myyjän korvausvastuun rajoitukset

Myyjä ei ole vastuussa Ostajalle aiheutuneesta Vahingosta siltä osin kuin:

- (a) Vahinko tosiasiallisesti vähentää Yhtiön tai Ostajan maksettavaksi tulevaa veroa.
- (b) Vahinko on tosiasiallisesti korvattu vakuutuksen nojalla tai kolmannen osapuolen toimesta.
- (c) Vahinko on ehdollinen eikä vielä toteutunut. Edellä sanotusta huolimatta Ostajalla on aina oikeus ennen Myyjän kunkin vastuuajan päättymistä esittää vaatimus ehdollisen vahingon korvaamisesta varatakseen oikeuden vaatia korvauksia.
- (d) Vahinko johtuu täytäntöönpanopäivän jälkeen voimaan tulleesta lainsäädännöstä, tai lainsäädännön, viranomaisvaatimuksen tai hallintokäytännön tai verojen muutoksesta, joka ei ollut voimassa Täytäntöönpanopäivänä.
- (e) Ostaja ei ole parhaansa mukaan ja kohtuullisin keinoin rajoittanut Vahinkoa.
- (f) Vahinko johtuu Ostajan tai Yhtiön normaaliin liiketoimintaan kuulumattomasta, toiminnasta (tai toimimattomuudesta)

täytäntöönpanopäivän jälkeen eikä edellä mainittu poikkeama ole aiheutunut Myyjän sopimusrikkomuksesta.

Vahingon korvaamista koskeva vaatimus on:

- (a) Esitettävä Myyjälle kirjallisesti, ja siitä on mahdollisuuksien mukaan käytävä ilmi vaadittu summa sekä kohtuullisesti yksilöidyt perusteet vaatimukselle.
- (b) Esitettävä Myyjälle viimeistään kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa täytäntöönpanopäivästä, lukuun ottamatta veroja koskeviin Myyjän vakuutuksiin perustuvat vaatimukset, jotka on esitettävä Myyjälle viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun kyseiseen Veroon soveltuva jälkiverotusaika on kulunut umpeen.

Myyjä ei missään tilanteessa vastaa välillisistä tai epäsuorista vahingoista tai menetyksistä (mukaan lukien mutta ei rajoittuen tulon menetys, liikevaihdon menetys tai goodwill-arvon menetys).

Vahingon määrässä otetaan huomioon vain tosiasiallinen vahinko, jolloin mahdollinen verotuksessa tehtävä vähennys pienentää tosiasiallisen Vahingon määrää, eikä Ostaja ole oikeutettu korvaukseen siltä osin kuin kulu, kustannus tai vahinko on jo huomioitu Kauppahinnassa.

6.19 Muut ehdot

6.19.1 Vastuuvapaudet

Myyjä vastaa siitä, että Myyjää Yhtiön hallituksessa edustaneet jäsenet eroavat kaupan täytäntöönpanon yhteydessä tehtävistään ja vahvistavat eroilmoituksissaan, ettei heillä ole täytäntöönpanopäivänä asemaansa perustuvia vaatimuksia Yhtiötä kohtaan.

Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että eronneille hallituksen jäsenille myönnetään vastuuvapaus Tilinpäätöksen kattamalta tilikaudelta kaupan täytäntöönpanoa seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa, mikäli Yhtiön tilintarkastajat eivät perustellusti muuta esitä.

7. Ostajan muut velvollisuudet

Ostaja vastaa asemakaavamuutoksen edellyttämien suunnittelu- ja selvitystöiden toteuttamisesta sekä viranomaismaksuista kokonaisuudessaan omalla kustannuksellaan.

8. Sopimusta koskevia yleisiä määräyksiä

8.1 Koko Kauppakirja

Tämä Kauppakirja liitteineen muodostaa Osapuolten koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tässä Kauppakirjassa tarkoitettusta osakekaupasta ja siihen liittyvistä järjestelyistä, ja se korvaa kaikki Osapuolten aiemmat suulliset tai kirjalliset neuvottelut, luonnokset, aiesopimukset, tarjouspyynnöt, tarjoukset, muistiot ja muut aihetta koskevat esitykset ja sitoumukset siltä osin kuin niistä ei nimenomaisesti ole otettu määräyksiä tähän Kauppakirjaan.

Kauppakirjan liitteet ovat erottamaton osa tätä Kauppakirjaa. Mikäli tämän Kauppakirjan tekstin ja sen liitteiden välillä on ristiriita, sovelletaan ensisijaisesti tämän Kauppakirjan tekstiä.

8.2 Muutokset

Kauppakirjaa voidaan muuttaa tai täydentää vain Osapuolten kirjallisella, molempien Osapuolten toimivaltaisten edustajien allekirjoittamalla sopimuksella. Suulliset sopimukset, menettelytavat tai yksittäiset sähköpostiviestit eivät muuta tämän Kauppakirjan ehtoja, ellei muutoksesta ole selkeästi ja nimenomaisesti sovittu edellä mainitulla tavalla.

Osapuolen viivästys tai laiminlyönti käyttää jotakin tämän Kauppakirjan mukaista oikeuttaan tai vaatia sen täyttämistä ei merkitse oikeudesta luopumista eikä estä Osapuolta myöhemmin käyttämästä kyseistä oikeutta. Oikeudesta luopuminen on pätevä vain, jos se tehdään kirjallisesti ja yksilöidysti.

8.3 Oikeuksien ja velvollisuuksien siirrettävyys

Kumpikaan Osapuoli ei saa ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta siirtää tai luovuttaa tätä Kauppakirjaa tai mitään siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvollisuuksiaan kolmannelle (mukaan lukien osittainen siirto), eikä asettaa niitä pantiksi tai muutoin vakuudeksi.

8.4 Ehtojen erillisuus

Mikäli jokin tämän Kauppakirjan ehto tai sen osa katsotaan toimivaltaisen tuomioistuimen, viranomaisen tai muun toimivaltaisen tahon päätöksellä pätemättömäksi, mitättömäksi, täytäntöönpanokelvottomaksi tai muuten soveltumattomaksi, kyseinen ehto tai sen osa poistetaan tai sitä sovelletaan vain siltä osin kuin se on pätevä ja täytäntöönpanokelpoinen, eikä tämä vaikuta Kauppakirjan muiden ehtojen pätevyyteen, voimassaoloon tai täytäntöönpanokelpoisuuteen.

Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tapauksessa viipymättä neuvottelemaan ja sopimaan pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman ehdon tilalle uudesta ehdosta, joka vastaa mahdollisimman hyvin alkuperäisen ehdon tarkoitusta ja taloudellista vaikutusta ja joka on sovellettavan lain mukaan pätevä ja täytäntöönpanokelpoinen.

8.5 Ilmoitukset

Kaikki tähän Kauppakirjaan liittyvät ilmoitukset tulee toimittaa kirjallisesti joko sähköpostin tai kirjeen välityksellä seuraavin tai Osapuolten myöhemmin tässä kohdassa sovittua menettelyä noudattaen ilmoittamin yhteystiedoin ja yhteyshenkilöille:

Myyjälle:

[Kangasniemen kunta / yhteyshenkilö]

osoite: [•]

sähköposti: [•]

Ostajalle:

Kesko Oyj / [X]

osoite: [•]

sähköposti: [•]

Osapuoli voi muuttaa edellä mainittuja yhteystietojaan tai yhteyshenkilöitään ilmoittamalla tästä toiselle Osapuolelle tämän kohdan mukaisesti. Muutos tulee voimaan, kun muutosilmoitus katsotaan toimitetuksi jäljempänä kuvatulla tavalla.

9. Allekirjoitukset

9.1 Kaupan osapuolten allekirjoitukset

[Paikka ja aika

Myyjän nimi

Myyjän edustaja

Myyjän nimi

Myyjän edustaja

ostajan nimi

Ostajan edustaja

Ostajan nimi

Ostajan edustaja]

10. Liitteet

1. Yhtiöjärjestys ja kaupparekisteriote

2. Tilinpäätös 2024
3. Tilikautta 2024 koskeva tilintarkastuskertomus
4. Tilinpäätös 2025