

**[YHTIÖN NIMI] OSAKKEIDEN KAUPPAA KOSKEVA
KAUPPAKIRJA**

[MYYJÄN NIMI]

sekä

[OSTAJAN NIMI]

välillä

[xx.xx.2026]

SISÄLLYSLUETTELO

1	OSAPUOLET	1
1.1	Myyjä	1
1.2	Ostaja.....	1
2	TAUSTA JA TARKOITUS	1
3	KAUPAN KOHDE.....	1
4	KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN	2
4.1	Kauppahinta.....	2
4.2	Maksuvalmiuslaina.....	2
4.3	Maksaminen.....	2
5	KAUPAN TOTEUTTAMINEN JA OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN	2
5.1	Toteuttamispäivä	2
5.2	Toimenpiteet Toteuttamispäivänä.....	2
5.3	Omistusoikeuden ja määräysvallan siirtyminen.....	3
5.4	Toimenpiteet Toteuttamispäivän jälkeen.....	3
5.5	Tuottojen ja kustannusten jakaminen	3
6	MYYJÄN VAKUUTUKSET.....	3
6.1	Perustiedot	4
6.2	Omistusoikeus Osakkeisiin	4
6.3	Yhtiön asiakirjat	4
6.4	Tilinpäätös ja kirjanpito	5
6.5	Varat, velat ja vastuut	5
6.6	Sopimukset ja luvat	65
6.7	Verot	65
6.8	Henkilöstö	6
6.9	Lakien ja määräysten noudattaminen	6
6.10	Oikeudenkäynnit ja viranomaismenettelyt	76
6.11	Ympäristö ja kiinteistöt.....	76
6.12	Tietojen oikeellisuus	87
7	OSTAJAN VAKUUTUKSET	87
8	KORVAUSVASTUU JA VASTUUNRAJOITUKSET.....	87

8.1	Vaatimusten ilmoittaminen	87
8.2	Korvausvelvollisuus	8
9	SALASSAPITO JA JULKISTAMINEN	98
10	VARAINSIIRTOVERO	98
11	ARA-ASUNTOKANNAN SÄILYTTÄMINEN	98
12	YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	98
12.1	Liitteet	98
12.2	Koko sopimus	98
12.3	Muutokset	98
12.4	Sopimuksen osittainen pätemättömyys	98
12.5	Tiedonannot	109
13	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU	109
14	ALLEKIRJOITUKSET	109
	LIITTEET	111

1 Osapuolet

1.1 Myyjä

[Myyjän nimi] ([Y-tunnus])

Osoite: [Osoite]

Sähköposti: [Sähköposti]

(**"Myyjä"**)

1.2 Ostaja

[Ostajan nimi] ([Y-tunnus])

Osoite: [Osoite]

Sähköposti: [Sähköposti]

(**"Ostaja"**)

Myyjä ja Ostaja yhdessä **"Osapuolet"** ja erikseen **"Osapuoli"**.

2 Tausta ja tarkoitus

Myyjä omistaa [Kohdeyhtiön nimi] -nimisen yhtiön ([Y-tunnus]) (**"Yhtiö"**) jäljempänä kohdassa "Kaupan kohde" määritellyt osakkeet.

Myyjä on halukas myymään tässä kauppakirjassa (**"Kauppakirja"**) määritellyt osakkeet Kauppakirjassa sovituin ehdoin Ostajalle, joka on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (**"Varke"**) nimeämä yleishyödyllinen ja voittoa tavoittelematon yhteisö ja jonka Varke on [päättöksellään \[päättöksen diaarinumero\]](#) hyväksynyt luovutuksensaajaksi.

Osapuolet ovat huolellisesti ja itsenäisesti arvioineet tämän Kauppakirjan sisällön sekä oikeudet ja velvollisuudet, jotka seuraavat tästä Kauppakirjasta, ja sitoutuvat noudattamaan tätä Kauppakirjaa.

3 Kaupan kohde

Kaupan kohteena ovat Yhtiön osakkeet numeroiltaan [osakenumerot ja lukumäärä] (**"Osakkeet"**), jotka vastaavat [●] % Yhtiön osakekannasta ja äänimäärästä. Yhtiö omistaa Kauniaisissa osoitteissa [●] sijaitsevat asuinrakennukset ja hallitsee niihin liittyviä kiinteistöjä (**"Kiinteistöt"**) Kauniaisten kaupungin kanssa tehtyjen maanvuokrasopimusten perusteella. Kiinteistöillä sijaitsevat asunnot ovat ARA-rajoitusten alaisia.

Osakkeista ~~[on / ei ole]~~ annettu osakekirjoja. ~~Mikäli Osakkeista on annettu osakekirjat, Myyjä luovuttaa ne Ostajalle Toteuttamispäivänä asianmukaisesti siirtomerkinnöin varustettuina.~~

4 Kauppahinta ja sen maksaminen

4.1 Kauppahinta

Osakkeiden kauppahinta on [Kauppahinta] euroa ("**Kauppahinta**"), jonka Varke on vahvistanut Osakkeiden korkeimmaksi sallituksi luovutushinnaksi.

4.2 Maksuvalmiuslaina

Myyjän Yhtiölle antama [euromäärä] euron suuruinen maksuvalmiuslaina ("**Maksuvalmiuslaina**").

4.3 Maksaminen

Ostaja maksaa Kauppahinnan [ja Maksuvalmiuslainan] Myyjän osoittamalle pankkitilille:

Myyjän pankkitili: [Tilinumero]

Pankki: [Pankki]

IBAN: [IBAN]

BIC: [BIC]

Saaja: [Saaja]

5 Kaupan toteuttaminen ja omistusoikeuden siirtyminen

5.1 Toteuttamispäivä

Osakkeiden kauppa toteutetaan ja omistusoikeus Osakkeisiin siirtyy Myyjältä Ostajalle [Päivämäärä] ("**Toteuttamispäivä**") vapaina kaikista panttauksista, rajoituksista ja kolmansien oikeuksista, ellei tässä Kauppakirjassa nimenomaisesti toisin sovita.

5.2 Toimenpiteet Toteuttamispäivänä

Toteuttamispäivänä Osapuolet toteuttavat vähintään seuraavat toimenpiteet samanaikaisesti:

- a) Osapuolet allekirjoittavat tämän Kauppakirjan;
- b) Ostaja maksaa Kauppahinnan [ja Maksuvalmiuslainan] kohdan "Kauppahinta ja sen maksaminen" mukaisesti ja Myyjä vahvistaa vastaanottaneensa Kauppahinnan [ja Maksuvalmiuslainan];
- c) Myyjä luovuttaa Ostajalle Yhtiön osake- ja osakasluettelon sekä muut Osakkeiden siirron rekisteröimiseksi tarpeelliset asiakirjat;
- d) Mikäli Osakkeista on osakekirjat, Myyjä luovuttaa osakekirjat Ostajalle siirtomerkinnöin varustettuina;
- e) Myyjä toimittaa Ostajalle allekirjoitetut eroamisilmoitukset Yhtiön hallituksen jäseniltä, toimitusjohtajalta ja tilintarkastajalta, jotka tulevat voimaan Toteuttamispäivänä, ja joissa todetaan, ettei ko. henkilöillä ole tehtäväänsä perustuvia vaatimuksia Yhtiötä kohtaan;

- f) Ostaja järjestää Yhtiön yhtiökokouksen, jossa valitaan Yhtiölle uusi hallitus ja [tilintarkastaja sekä](#) tehdään muut [sovitut tarvittavat](#) hallinnolliset muutokset.

Kaikki edellä mainitut toimet katsotaan tehdyiksi samanaikaisesti, eikä mikään niistä katsota toteutuneeksi, ellei kaikkia niitä ole tehty.

5.3 Omistusoikeuden ja määräysvallan siirtyminen

Täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus Osakkeisiin siirtyy Myyjältä Ostajalle Toteuttamispäivänä samanaikaisesti Kauppahinnan maksamisen kanssa kaikista rajoitteista ja rasituksista (ml. pantti- tai muut vakuusoikeudet, pidätysoikeudet tai muut omistus-, hallinta- tai käyttöoikeuden rajoitukset).

5.4 Toimenpiteet Toteuttamispäivän jälkeen

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan kaikki kaupan toteuttamisen kannalta tarpeelliset asiakirjat ja Myyjä sitoutuu toimittamaan Ostajalle kaiken tarpeellisen tiedon mitä Ostaja kohtuudella pyytää ja myötävaikuttamaan toimillaan siihen, että kauppa voidaan toteuttaa.

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki viranomaisille tehtävät ilmoitukset ajoissa ilman aiheetonta viivytystä.

Ostaja sitoutuu seuraavassa Yhtiön yhtiökokouksessa myöntämään vastuuvapauden kaupan johdosta eronneille hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle ajalta ennen Toteuttamispäivää (tai sellaista päivää, jona palvelussuhde on päättynyt), edellyttäen kuitenkin, että vastuuvapauden myöntäminen on perusteltua ottaen huomioon Yhtiön tilintarkastajien antaman lausunnon ja tilinpäätöksen kyseiseltä ajanjaksolta.

5.5 Tuottojen ja kustannusten jakaminen

Ellei tässä Kauppakirjassa nimenomaisesti toisin sovita:

- a) Myyjä vastaa Osakkeiden omistukseen liittyvistä kustannuksista ja velvoitteista, joiden peruste kohdistuu aikaan ennen Toteuttamispäivää (Toteuttamispäivä mukaan lukien).
- b) Ostaja vastaa edellä mainituista kustannuksista ja velvoitteista Toteuttamispäivää seuraavasta päivästä alkaen.

6 Myyjän vakuutukset

Myyjä antaa allekirjoitushetkellä ja Toteuttamispäivänä jäljempänä kuvatut vakuutukset ("**Myyjän Vakuutukset**"). Myyjä vastaa siitä, että Vakuutukset ovat Toteuttamispäivänä paikkansapitäviä ja oikeita. Myyjä vakuuttaa antaneensa Ostajalle kaikki sellaiset asiakirjat ja tiedot, joilla voidaan katsoa olevan vaikutusta Ostajan ostopäätökseen, ja että Myyjän toimittama materiaali ja siihen sisältyvät tiedot ovat oikeita ja totuudenmukaisia.

6.1 Perustiedot

Yhtiö on asianmukaisesti perustettu ja olemassa oleva osakeyhtiö ja se harjoittaa toimintaansa yhtiöjärjestyksensä mukaisesti. Yhtiötä ei ole haettu konkurssiin eikä se ole yrityssaneerauksen, ulosmittauksen tai turvaamistoimen kohteena.

Myyjän tiedon mukaan Yhtiötä ja sen hallintoa on hoidettu lainmukaisesti eikä ~~Yhtiötä~~Yhtiön osalta ei ole tehty mitään epätavallisia toimia, sopimuksia tai sitoumuksia. Myyjän tiedon mukaan Yhtiöllä ei ole myöskään sitoumuksia tai vastuuta, jotka eivät ilmene tästä Kauppakirjasta tai sen liitteistä.

Myyjän tiedon mukaan Yhtiön toimielimien jäsenillä ei ole mitään sopimukseen perustuvia tai muita saatavia Yhtiöltä eikä mitään korvaus- tai muita vaatimuksia Yhtiötä kohtaan.

6.2 Omistusoikeus Osakkeisiin

Myyjä on oikeustoimikelpoinen, laillisesti rekisteröity ja toimivaltainen myymään Osakkeet sekä täyttämään kaikki muutkin tästä Kauppakirjasta johtuvat velvoitteensa tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Tämän Kauppakirjan ja siihen liittyvien velvollisuuksien täyttäminen ja toimenpiteiden suorittaminen ei ole minkään Myyjää velvoittavan päätöksen, sopimuksen, sitoumuksen, säädöksen, tuomioistuimen tuomion tai viranomaismääräyksen vastaista eikä velvoitteiden täyttäminen tai toimenpiteiden suorittaminen edellytä mitään muuta Myyjästä tai viranomaisesta johtuvaa lupaa, suostumusta, päätöstä, sopimusta, sitoumusta, viranomaismääräystä tai toimenpidettä.

Myyjä omistaa Osakkeet ja sillä on oikeus laillisesti ja vapaasti myydä ja luovuttaa Osakkeet sekä suorittaa kaikki muut toimenpiteet, joita Kauppakirjan ehtojen täyttäminen edellyttää. Tämä Kauppakirja on asianmukaisesti hyväksytty ja vahvistettu kaikilla Myyjältä vaadittavilla yhtiö- tai julkisoikeudellisilla toimilla. Osakkeet ovat vapaasti siirrettävissä Ostajalle, eikä niitä rasita mikään pantti-, lunastus- tai muu kolmannen oikeus. [Osakkeista ei ole painettu osakekirjoja tai annettu väliaikaistodistuksia.]

Osakkeet on merkitty laillisesti ja pätevästi ja ne on kokonaan maksettu. Myyjä tai Yhtiö ei ole tehnyt päätöstä osakepääoman korottamisesta tai alentamisesta, omien osakkeiden lunastamisesta tai luovuttamisesta, eikä Myyjä tai Yhtiö ole ryhtynyt muuhun toimenpiteeseen, jonka seurauksena kaupan kohteena olevat Osakkeet eivät muodostaisi 100 %:a Yhtiön osakekannasta ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä.

6.3 Yhtiön asiakirjat

Tähän Kauppakirjaan on sen liitteeksi oheistettu oikeat, täydelliset ja ajan tasalla olevat jäljennökset Yhtiön yhtiöjärjestyksistä ja kaupparekisteriotteista. Yhtiö ei ole tehnyt päätöksiä kaupparekisteriin ilmoitettujen tietojen tai yhtiöjärjestyksen muuttamisesta eikä sellaisia ole vireillä.

Yhtiön hallussa on täydellisenä ja ajan tasalla sekä allekirjoitettuna kaikki oleellinen Yhtiöön liittyvä asiakirja-aineisto, kuten osake- ja osakasrekisterit, hallitusten ja yhtiökokousten pöytäkirjat ja sopimukset.

6.4 Tilinpäätös ja kirjanpito

Yhtiön kirjanpito on aina hoidettu hyvän kirjanpitolain ja sovellettavan kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Yhtiö on tehnyt tilinpäätöksensä ja veroilmoituksensa.

Yhtiön Toteuttamispäivälle päivätty välitilinpäätös ("**Välitilinpäätös**") on laadittu kirjanpitolain ja hyvän kirjanpitolain sekä hyvien tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti. Välitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Yhtiön toiminnan tuloksesta, varoista, velvoitteista, sitoumuksista sekä vero- ja muista vastuista ja taloudellisesta asemasta tilinpäätöspäivänä. Yhtiöllä ei ole enemmän velkaa kuin mitä Välitilinpäätöksestä käy ilmi. Välitilinpäätöksestä ilmenee Yhtiön taloudellinen asema sen laatimisaikana.

Yhtiön Välitilinpäätös on Kauppakirjan allekirjoitushetkellä tilintarkastamaton. Myyjä toimittaa tilintarkastetun Välitilinpäätöksen ja toimintakertomuksen Ostajalle 60 päivän kuluessa Kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Välitilinpäätös sekä kaikki Yhtiön kirjanpitoasiakirjat ja dokumentit on asianmukaisesti säilytetty, laadittu ja ylläpidetty. Yhtiöllä ei ole muita Välitilinpäätöksestä, tästä Kauppakirjasta tai sen liitteistä ilmenemättömiä velkoja tai velvoitteita.

6.5 Varat, velat ja vastuut

Yhtiöllä on täysi omistusoikeus kaikkiin käytössään oleviin tai Välitilinpäätöksestä ilmeneviin varoihin. Yhtiön omaisuuteen ei kohdistu mitään kolmansien tahojen oikeuksia, rasitteita, rasituksia, vakuusoikeuksia tai muita vastaavia oikeuksia, jotka eivät ilmene tästä Kauppakirjasta.

Yhtiö ei ole antanut mitään takuita tai vakuuksia omien tai kolmansien velvoitteiden täyttämiseksi eikä Yhtiö ole antanut mitään lainoja suoraan tai epäsuoraan sen lähipiiriin kuuluville tahoille taikka kolmansille tahoille [lukuun ottamatta seuraavaa](#):-

[\[Kauniaisten kaupunki on antanut omavelkaiset takaukset Yhtiön lainoille numero 20220/20, 21084/22, 20666/21, 16930/13 ja 18372/16 \("**Takauslainat**"\). Yhtiö on \[pp.kk.vvvv\] allekirjoitetulla panttaussopimuksella sitoutunut panttaamaan Kaupungille vastavakuudeksi Yhtiön hallitsemiin maanvuokraoikeuksiin \[laitostunnukset\] ja niillä sijaitseviin rakennuksiin vahvistettavat vuokraoikeuden kiinnitykset siten, että pantattujen kiinnitysten määrä on 1,3-kertainen suhteessa kunkin takauksen kohteena olevan Takauslainan jäljellä olevaan pääomaan.](#)

[Kiinnitysten vahvistamista koskevat hakemukset ovat Toteuttamispäivänä vireillä, eikä edellä tarkoitettuja vuokraoikeuden kiinnityksiä ole vielä vahvistettu. Myyjä vakuuttaa, että hakemukset on jätetty toimivaltaiselle viranomaiselle panttaussopimuksen mukaisesti. Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että kiinnitykset vahvistetaan ja panttaus saatetaan loppuun ilman aiheutonta viivytystä.](#)

[Edellä tarkoitettut Kaupungille pantattavat kiinnitykset ovat tarkoitettu toteutettaviksi jälkijaisina suhteessa niihin jo vahvistettuihin kiinnityksiin, jotka](#)

[on pantattu Kiinteistöihin kohdistuvien rakentamista ja/tai peruskorjaamista varten otettujen korkotukilainojen vakuudeksi.\]](#)

6.6 Sopimukset ja luvat

Kaikki olennaiset sopimukset, joissa Yhtiö on osapuolena, on lueteltu tämän kauppakirjan liitteessä, ja ne ovat päteviä ja voimassa ehtojensa mukaisesti. Mikään sopimus ei sisällä normaalia markkinakäytännöstä tai muutoin tavanomaisuudesta poikkeavia ehtoja.

Yhtiö ja sen sopimuskumppanit ovat noudattaneet kaikkia sopimuksia ja sitoumuksia, joissa Yhtiö on osapuolena.

Tämä Kauppakirja ja sen täytäntöönpano eivät riko Yhtiön olennaisia sopimuksia eivätkä aiheuta niihin perustuvia irtisanomis-, muutoksenhaku- tai muita seuraamuksia, ellei Liitteissä toisin ilmoiteta.

Yhtiöllä on toimintaansa varten tarvittavat olennaiset luvat ja hyväksynyt.

6.7 Verot

Yhtiö on maksanut kaikki säännönmukaisessa verotuksessa määrätty välittömät ja välilliset verot ja mahdolliset jälkiverot ja veronluonteiset maksut sekä jättänyt asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti kaikki vero- ym. ilmoitukset, eikä Myyjän tiedossa ole minkään tällaisen veron tai veronluonteisen maksun korotuksen uhkaa. Yhtiötä koskevaa verotarkastusta ei ole vireillä.

Kaikki Yhtiön omaisuuden arvostukset ja poistot on tehty soveltuvien verotusta koskevien lakien, asetusten ja veroviranomaisten ohjeiden mukaan. Kaikista Myyjälle tai muille tahoille suoritetuista palkkioista ja kustannusten korvauksista on suoritettu soveltuvien lakien, asetusten ja veroviranomaisten ohjeiden mukaiset verot ja ennakonpidätykset.

Mitään veroja koskevia riitoja tai erimielisyyksiä, jotka liittyvät Yhtiön toimintaan, ei ole vireillä tai Myyjän tiedon mukaan uhkaamassa.

Yhtiön kirjanpito sisältää kaikki veroja koskevan lainsäädännön edellyttämät tositteet ja asiakirjat ja mahdollistaa veroja koskevan lainsäädännön ja Yhtiön veroasioiden hoitoon liittyvien käytäntöjen noudattamisen muutoksitta jatkossakin ilman Ostajalle tai Yhtiölle syntyviä vahinkoja.

6.8 Henkilöstö

Yhtiön palveluksessa ei ole eikä ole koskaan ollut työntekijöitä. Näin ollen Yhtiöllä ei ole eläkevastuita tai maksamattomia palkkoja, palkkioita, työnantajamaksuja, tilittämättömiä ennakonpidätyksiä tai sosiaaliturva- tai muita työsuhteisiin liittyviä maksamattomia maksuja.

6.9 Lakien ja määräysten noudattaminen

Yhtiö on noudattanut ja noudattaa kaikkia lakeja, säännöksiä, lupia, hyväksyntöjä sekä niihin sovellettavia viranomaismääräyksiä.

6.10 Oikeudenkäynnit ja viranomaismenettelyt

Yhtiö ei ole osallisena missään oikeudenkäynnissä, oikeudellisessa tai hallinnollisessa menettelyssä, välitysmenettelyssä, sovintomenettelyssä, muissa viranomaismenettelyissä tai muussa vastaavassa menettelyssä, jotka koskisivat Yhtiötä tai sen omaisuutta eikä Yhtiötä Myyjän parhaan tiedon mukaan uhkaa mikään vaatimus tai kanne, jotka todennäköisin perustein voisi johtaa edellä selostettuihin menettelyihin.

6.11 Tekninen kunto

Ostaja on tarkastanut Kiinteistöjen teknisen kunnan ja hyväksyy, että Kiinteistöt hankitaan tekniseltä kunnoltaan sellaisena kuin ne ovat eikä Myyjä anna Ostajalle Kiinteistöjen teknistä kuntoa koskevia vakuutuksia.

~~6.11~~6.12 Ympäristö ja ~~kiinteistöt~~Kiinteistöt

Myyjä ja Yhtiö ovat tarkasti ja huolellisesti noudattaneet kaikkia ympäristöä, turvallisuutta ja terveyttä koskevia lakeja, asetuksia, virallisia ohjeita, määräyksiä ja suosituksia. Kaikki myrkylliset, haitalliset tai muutoin hävitetävät aineet, tuotteet ja jätteet, mukaan lukien rakennusjätteet, joita on syntynyt, säilytetty, tuotettu tai havaittu, on poistettu tai poistetaan rakentamisen aikana Myyjän toimesta ja kustannuksella ympäristölakien ja lupien mukaisesti.

Sinä aikana, kun Myyjä on omistanut Yhtiön, se ei ole harjoittanut sellaista toimintaa, joka olisi johtanut tai voinut johtaa maaperän, veden, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumiseen tai mikä olisi johtanut tai olisi voinut aiheuttaa häiriötä tai vahinkoa naapurille, kunnalle tai muulle kolmannelle osapuolelle.

Yhtiön hallinnassa olevilla ~~kiinteistöillä~~Kiinteistöillä ei ole tapahtunut ympäristövahinkoa, saastumista tai pilaantumista, joka aiheuttaisi Yhtiölle tai Ostajalle velvollisuuden suorittaa maaperän puhdistamistoimenpiteitä tai velvollisuuden korvata kolmannelle tällaisten toimenpiteiden suorittamisesta.

Mikäli Yhtiön hallitsemalla kiinteistöillä ilmenee maaperän, veden, pohjaveden tai muun ympäristön pilaantumista, vastaa Myyjä viranomaisen edellyttämistä puhdistamis- ja ennallistamistoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista kyseisen kiinteistön asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen mahdollistavaan tasoon.

Myyjä vastaa myös kustannusten perimisestä pilaantuneisuuden aiheuttajalta taikka kiinteistön aiemmalta omistajalta/omistajilta ja saa aiheuttajan tai aiemman omistajan mahdollisesti maksamat korvaukset hyväkseen.

Selvyyden vuoksi Myyjä ja Ostaja toteavat, että ensisijaisesti pilaantuneen maaperän kunnostamisesta on aina vastuussa pilaantumisen aiheuttaja, eikä tällä kauppaehdolla miltään osin vapauteta mahdollista pilaantumisen aiheuttajaa puhdistus- ja kustannusvastuusta. Myyjä vastaa kuitenkin edellä todetulla tavalla Myyjän ja Ostajan välisessä suhteessa puhdistustoimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista, mutta Ostaja sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että Yhtiö siirtää Myyjälle oikeuden vaatia puhdistamistoimenpiteistä aiheutuvia kustannuksia kiinteistön aiemmalta omistajalta/omistajilta tai pilaantuneisuuden aiheuttajalta.

6.126.13 Tietojen oikeellisuus

Myyjän on antanut Ostajalle kaiken sellaisen Yhtiötä koskevan olennaisen tiedon, jolla Myyjä ammattimaisena toimijana tietää tai pitäisi tietää olevan vaikutusta Ostajan päätökseen ostaa Osakkeet. Tämä Kauppakirja ja Myyjän tai Yhtiön Ostajalle tässä Kauppakirjassa tai sopimusneuvottelujen kuluessa antamat tiedot pitävät paikkansa eivätkä ole harhaanjohtavia. Luettelo Myyjän antamista tiedoista on tämän Kauppakirjan liitteenä.

7 Ostajan vakuutukset

Ostaja vakuuttaa, että:

a) Ostaja on asianmukaisesti perustettu ja rekisteröity sekä toimivaltainen tekemään tämän Kauppakirjan ja täyttämään siitä johtuvat velvoitteensa; ja

b) Ostajan edustajalla on oikeus allekirjoittaa tämä Kauppakirja Ostajan puolesta.

Lisäksi ostaja tiedostaa, että se on tullut valituksi Ostajaksi, koska se on parhaiten täyttänyt seuraavat Myyjälle tärkeät näkökohdat:

a) Kutakin kohdetta ympäröivän alueen huomioiminen tulevassa mahdollisessa kiinteistökehityksessä;

b) Asuntokannan monipuolisuuden kehittäminen vastaamaan nykyistä paremmin asukkaiden tarpeisiin eri elämänvaiheissa;

c) Kaupungin ikääntyvän väestön huomioiminen;

d) Nykyisten asukkaiden huomioon ottaminen luovutuksen jälkeen; ja

e) Asukkaiden huomioiminen mahdollisissa myöhemmissä muutostilanteissa.

Ostaja sitoutuu neuvottelemaan Myyjän kanssa kaupan kohteen mahdollisessa kiinteistökehityksessä edellä mainituista kohdissa a-c) mainituista seikoista.

Ostaja sitoutuu siihen, että osakkeiden luovutuksilla ei ole välitöntä vaikutusta nykyisten asukkaiden vuokrasuhteisiin.

8 Korvausvastuu ja vastuunrajoitukset

8.1 Vaatimusten ilmoittaminen

Ostajan tulee ilmoittaa Myyjälle kirjallisesti Myyjän Vakuutusten tai Kauppakirjan ehtojen väitetystä rikkomisesta ilman aiheetonta viivytystä sen jälkeen, kun Ostaja on tullut tietoiseksi vaatimuksen perusteesta. Ilmoituksessa tulee kuvata vaatimuksen peruste ja esittää kohtuullinen arvio vaatimuksen määrästä, mikäli mahdollista. Lisäksi kaikki tähän Kauppakirjaan perustuvat vaatimukset tulee esittää Myyjälle viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa Toteuttamispäivästä, jonka jälkeen esitettyihin vaatimuksiin Ostajalla ei ole oikeutta vedota.

8.2 Korvausvelvollisuus

Mikäli Myyjä rikkoo Myyjän Vakuutuksia tai muuta tämän Kauppakirjan ehtoa, Myyjä sitoutuu korvaamaan Ostajalle ja/tai Yhtiölle aiheutuneen välittömän

vahingon siltä osin kuin vahinko on syy-yhteydessä rikkomukseen ja on ennakoitavissa oleva seuraus rikkomuksesta.

9 Salassapito ja julkistaminen

Kauppakirjalla sovitun Osakkeiden kaupan julkistamisesta ja sitä koskevista tiedotteista sovitaan Osapuolten välillä erikseen. Lukuun ottamatta [viranomaisille](#) lain mukaan [julkaistavia tai viranomaisille](#) annettavia tietoja Osapuolet eivät saa ilmaista kolmansille osapuolille Kauppakirjan ehtoja tai muuta Kauppakirjan tarkoittaman kaupan yhteydessä millä tahansa tavalla tietoonsa saamiaan toisen Osapuolen liikesalaisuuksia tai muita liiketoimintaan liittyviä tietoja, jotka eivät ole julkisia tai yleisesti tiedossa.

10 Varainsiirtovero

Tästä kaupasta suoritettavan varainsiirtoveron maksaa Ostaja, ellei pakottavasta lainsäädännöstä tai Osapuolten kirjallisesta sopimuksesta muuta johdu.

Osapuolet sitoutuvat antamaan toisilleen kohtuullista myötävaikutusta varainsiirtoveroon liittyvien ilmoitusten tekemiseksi.

11 ARA-asuntokannan säilyttäminen

Ostaja sitoutuu neuvottelemaan Kauniaisten kaupungin kanssa hyvissä ajoin ennen ARA-rajoitusten päättymistä siitä, miten ARA-asuntokannan saatavuus kaupungissa turvataan. Kaupungin toiveena on, että ARA-asuntojen määrä on rajoitusten päättymisen jälkeenkin vähintään 140 asuntoa.

12 Yleisiä määräyksiä

12.1 Liitteet

Tämän Kauppakirjan liitteet ovat erottamaton osa tätä Kauppakirjaa.

12.2 Koko sopimus

Tämä Kauppakirja liitteineen muodostaa Osapuolten välisen koko sopimuksen Osakkeiden kauppaa koskien ja syrjäyttää kaikki aikaisemmat asiaa koskevat sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset.

12.3 Muutokset

Tätä Kauppakirjaa voidaan muuttaa vain Osapuolten kirjallisella sopimuksella.

12.4 Sopimuksen osittainen pätemättömyys

Mikäli jokin tämän Kauppakirjan ehto katsotaan pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyYTEEN tai täytäntöönpanokelpoisuuteen. Osapuolet pyrkivät korvaamaan pätemättömän ehdon pätevällä ehdolla, joka vastaa mahdollisimman läheisesti alkuperäistä tarkoitusta.

12.5 Tiedonannot

Tähän Kauppakirjaan perustuvat tiedonannot on annettava kirjallisesti ja ne katsotaan toimitetuiksi, kun ne on lähetetty vastaanottajalle seuraavasti:

Myyjälle:

[Myyjän nimi]

Osoite: [Osoite]

Sähköposti: [Sähköposti]

Ostajalle:

[Ostajan nimi]

Osoite: [Osoite]

Sähköposti: [Sähköposti]

13 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Kauppakirjasta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluin. Mikäli riitaa ei saada ratkaistua 30 päivän kuluessa kirjallisesta riitailmoituksesta, riita ratkaistaan ~~lopullisesti~~ Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

14 Allekirjoitukset

Tämä Kauppakirja on laadittu kahtena (2) samasanaaisena kappaleena, yksi Ostajalle ja yksi Myyjälle.

[Paikkakunta], [Päivämäärä]

[Myyjän nimi]

Nimi: [Nimi]

Asema: [Asema]

[Ostajan nimi]

Nimi: [Nimi]

Asema: [Asema]

LIITTEET

Liite 1 Osake- ja osakasluettelo

Liite 2 Yhtiöjärjestys ja kaupparekisteriote

Liite 3 Päättös luovutuksensaajasta ja luovutuskorvauksesta

Liite 4 Välitilinpäätös

[Liite 5 Panttaussopimus](#)

Liite ~~5-6~~ Luettelo olennaisista sopimuksista

Liite ~~6-7~~ Luettelo annetuista tiedoista

Liite ~~7-8~~ Toteuttamispäivän pöytäkirjat ja päätökset

Liite ~~8-9~~ Muut asiakirjat: [●]