

ESISOPIMUS

1. Osapuolet

Tämä Esisopimus osakkeiden kaupasta on tehty seuraavien osapuolten välillä:

Kiinteistö Oy Palokan Liikekeskus- nimisen yhtiön (y-tunnus 0655613-0) osakkeiden omistajat:

- kaikki osakkaat
co Pientalopiste P Laakso Oy
Olavintie 1
40270 Jyväskylä
myöhemmin **"Myyjä"**

Betoni Group Oy omaan tai perustettavien yhtiöiden lukuun

Norolantie 7
40250 Jyväskylä
y-tunnus 3171598-1
Myöhemmin **"Ostaja"**

Myyjä ja Ostaja jäljempänä **"Osapuolet"** ja kumpikin erikseen myös **"Osapuoli"**

2. Esisopimuksen tausta ja tarkoitus

Myyjä omistaa kaikki Kiinteistö Oy Palokan Liikekeskus -nimisen osakeyhtiön (y-tunnus 0655613-0) (jäljempänä **"Yhtiö"**) osakkeet nrot 1 - 5658. Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Jyväskylän kaupungin Palokan kaupunginosassa sijaitsevaa kiinteistöä, jäljempänä **"Kiinteistö"**, (kiinteistötunnus 179-410-26-156) sekä sille rakennettua liikerakennusta. Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Yhtiön omistamalle tontille ja siihen asemakaavamuutoksen hyväksymisen yhteydessä hyväksytyssä tonttijaossa liitetyille asemakaavamuutoksen mukaiselle lisäosalle 354 m² yhteensä **5914 m²** on hyväksytty asemakaavan muutos Jyväskylän kaupunginvaltuustossa 27.5.2024, joka on tullut voimaan 19.7.2024 ja jossa vanhan asemakaavan mukainen merkintä KLT-1/II ja rakennusoikeus 1800 k-m² on muuttunut **ALY-1** (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) merkinnäksi ja rakennusoikeutta asemakaavamuutoksessa on **6600 k-m²** jakautuen kolmeen rakennusmassaan 2 700 k-m²/½rVIII ja osin ½rV, 1800 k-m²/2/3rV ja 2100 k-m²/½rV. Kaikissa rakennusmassoissa on k-2 lisämerkintä, joka edellyttää vähintään yhden liike- tai toimistotilan rakentamista ilman m²- rajoitetta.

Uusi kiinteistötunnus tulee olemaan **179-41-74-5**.

Alueelle voidaan sijoittaa myös senioriasumista, yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista, joiden yhteenlaskettu määrä saa olla enintään 60% kokonaisrakennusoikeudesta. Ympärivuorokautisen palveluasumisen osuus voi olla kokonaisrakennusoikeudesta enintään 25%.

Kiinteistöllä on vuonna 1987/8 valmistunut noin 1800 k-m²:n suuruinen purkukuntoinen liikerakennus, jossa on liike- ja varastotiloja. Tontti on asfaltoitu.

Osapuolet ovat käytyihin neuvotteluihin perustuen päätyneet tekemään tämän Yhtiön kaikkien osakkeiden kauppaa koskevan Esisopimuksen tässä Esisopimuksessa sovituin ehdoin.

3. Kaupan kohde

Kaupan kohteena on 5658 kpl Yhtiön osaketta (nrot 1-5658) (jäljempänä "**Osakkeet**"). Osakkeet oikeuttavat Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisten kaikkien tilojen hallintaan.

Osakkeista on annettu osakekirjat ja ne siirretään Ostajalle asianmukaisin siirtomerkinnöin kaupantekohetkellä.

4. Kauppahinta ja kauppahinnan maksu

Osapuolet sopivat, että Yhtiön osakkeiden **velaton kauppahinta** tulee olemaan **2 706 000,00 euroa** (määräytymisperusteena asemakaavan mukainen rakennusoikeus x rakennusoikeudesta sovittu hinta: **6600 k-m² x 410 €/k-m²**).

(Osakkeista maksettava kauppahinta määräytyy seuraavasti:

- a) Velaton Kauppahinta, josta ennen suorittamista*
- b) vähennetään Yhtiön vieras pääoma ja sille kertyneet korot, ja johon*
- (c) lisätään vaihtuvat vastaavat.)*

Osakekauppa tehdään yhtenä kauppana viimeistään 15.01.2027 mennessä ja kauppahinta voidaan maksaa lopulliseen kauppakirjaan kirjatuihin kahdessa erässä. Mikäli kauppahinta maksetaan em. erissä, Ostaja antaa Myyjälle turvaavan (first demand) takauksen vakuudeksi maksamattomalle kauppahinnan osuudelle. Vakuudeksi hyväksytään suomenkielinen joko raha- tai vakuutuslaitoksen antama (first demand) omavelkainen takaus.

Mikäli kauppahinnan maksu tapahtuu kahdessa erässä kauppahinta määräytyy asemakaavanmukaisten rakennusoikeuksien perusteella erä 1. (2100 k-m² + 1800 k-m²) ja erä 2. (2700 k-m²) ja 410 €/k-m² hinnalla siten, että erä 1. maksetaan lopullisen kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa ja koko kauppahinta tulee olla maksettuna viimeistään 31.08.2027.

Ostaja maksaa tämän Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Yhtiölle **75 000 euroa**, joka vähentää lopullisen osakekannan kaupan kauppahintaa. Esisopimuksen allekirjoitusmaksua vastaan Yhtiö antaa Ostajalle yksinoikeuden käydä lopullisen osakekaupan edellytyksenä olevia kohdissa 5 ja 6 mainittuja yhteistyöneuvotteluja.

Lisäksi lopullisen osakekaupan kauppahintaa vähennetään Yhtiön Jyväskylän kaupungin kanssa tekemän maankäytösopimuksen mukaisen maankäyttömaksun (239 000 euroa) suuruudella, jonka maksuvastuu jää ostajan omistusajalle.

Ostaja purkaa kustannuksellaan Yhtiön omistaman liikekeskusrakennuksen.

5. Osapuolten tehtävät ja osakekaupan valmistelun kustannusvastuu ennen lopullisen osakekauppakirjan allekirjoittamista

Myyjä vastaa kustannuksellaan

- että Yhtiö on ostanut Jyväskylän kaupungin kanssa tehdyn maankäyttösopimuksessa mainitun 354 m²:n suuruisen määräalan Jyväskylän kaupungilta liitettäväksi Yhtiön omistamaan tonttiin asemakaavan mukaisen tontin muodostamiseksi (kiinteistötunnus 179-41-74-5)
- Myyjän omat itse tuottamansa kustannukset osakekaupan osalta
- Myyjän vastuulle kuuluvan aineiston luovuttamisesta aiheutuvista kustannuksista Due Diligence-tarkastusta varten

Ostaja vastaa kustannuksellaan

- lopullisen osakekaupan edellyttämien yhteistyöneuvottelujen saattamisesta Ostajan ja yhteistyöosapuolten välisiin osakekaupan mahdollistaviin sopimuksiin
- Ostajan omista kustannuksista osakekaupan sekä sen edellyttämien yhteistyösopimusten vaatimien arkkitehti - yms. suunnitelmien ja selvitysten osalta sekä muiden Ostajalle osakekaupan valmistelusta syntyvien kustannustensa osalta
- Due Diligence- tarkastuksesta aiheutuvista kaikista kustannuksista

6. Osakekaupan edellytykset

1. Ostaja on saanut lopullisen osakekaupan edellyttämät yhteistyösopimukset/-sitoumukset tehtyä siten, että lopullisen osakekaupan teko on mahdollista 15.01.2027 mennessä.
2. Yhtiö on ostanut Jyväskylän kaupungin kanssa tehdyn maankäyttösopimuksessa mainitun 354 m²:n suuruisen määräalan Jyväskylän kaupungilta liitettäväksi Yhtiön omistamaan tonttiin asemakaavan mukaisen tontin muodostamiseksi (kiinteistötunnus 179-41-74-5)
3. Ostaja on saanut suorittaa kaupan kohteen Due Diligence -tarkastuksen haluamassaan laajuudessa, ja kaupan kohteen on tarkastuksen perusteella todettu vastaavan Myyjän antamia tietoja
4. Ostajalla on sitoumus, että se pystyy antamaan Myyjälle kohdassa 4. määritetyn turvaavan vakuuden kaupantekohetkellä, mikäli kauppahinnan maksu tapahtuu kahdessa erässä
5. Myyjä on saanut Osakkeiden kaupalle päätöksentekoprosessiensa mukaiset yksimieliset myyntipäätökset. (Huomioitava julkisen hallinnon päätösten lainvoimaisuusaika 14 + 7 päivää julkipanopäivästä lukien)

7. Osakekaupan muut ehdot

1. Myyjä irtisanoo kaikkia yhtiön tiloja koskevat vuokrasopimukset päättymään osakekaupantekohetkeen tai viimeistään vuokrasopimusten irtisanomisehtojen mukaisesti sen jälkeen kun Ostaja on kirjallisesti ilmoittanut sitoutuvansa osakekaupan syntymiseen. Vuokrasopimukset siirtyvät kaupantekohetkellä Myyjältä Ostajalle.
2. Yhtiö irtisanoo kaikki Yhtiön isännöinti-, huolto- yms. sopimukset kaupantekohetkellä päättymään irtisanomisehtojen mukaisesti
3. Yhtiön omistamalla Tontilla sijaitsevat kiinteistörekisterissä ja asemakaavassa näkyvät putkilinjat hyväksytään rasitteena

4. Yhtiön omistamia liittymissopimuksia verkostoihin ei Myyjän taholta irtisanota vaan ne jäävät Yhtiön omaisuudeksi. Myyjän vastuu huoneistokohtaisista sähkösopimuksista päättyy kaupantekopäivään. Huoneistokohtaiset sähkösopimukset siirtyvät Ostajan vastuulle kaupantekohetkellä samoin kuin Yhtiön sähkön toimitussopimus, jota ei irtisanota.
5. Yhtiön omistamaan kiinteistöön kiinnitetyt rasiustodistuksesta ilmenevät sähköiset panttikirjat siirretään/luovutetaan vapaana Ostajalle kaupantekotilaisuudessa tai kuoletetaan poikkeuksena Yhtiön Jyväskylän kaupungille maankäyttömaksun vakuudeksi panttaamat määrältään 251 408 euron panttikirjat, jotka vapautuvat, kun Yhtiö on maksanut maankäyttömaksun tai asettanut muun Jyväskylän kaupungin hyväksymän vakuuden niiden tilalle. Myyjä vakuuttaa myös, ettei Yhtiö ole laittanut vireille rasiustodistuksessa ilmenemättömiä kiinnityksiä.
6. Yhtiön omistamalla tontilla on tehty PIMA-tutkimus ja sen mukaan tontin maaperä ei ole pilaantunutta eikä uuden asemakaavan mukaisen kaavamerkinnän mukaisten raja-arvojen mukaisesti vaadi puhdistusta. Mikäli myöhemmin tontilla havaittaisiin Myyjän omistusaikana syntyneitä pilaantuneita maita, on Ostaja vastuussa näiden pilaantuneiden maiden tutkimus- ja puhdistamiskustannuksista 100 000 euroon (alv 0%) saakka.

8. Osakekauppakirja

Mikäli Osakkeiden kohdassa 6 kirjatut kaupan edellytykset täyttyvät, Osapuolet laativat ja allekirjoittavat Osakkeiden kauppakirjan ("**Kauppakirja**"). Osakkeiden kauppa tehdään 15.01.2027 mennessä Kauppakirjaan kirjattavin ja Osapuolten erikseen sopimin osakkeiden kauppaan sovellettavin ehdoin sekä seuraavin pääehdoin:

- Omistus- ja hallintaoikeus Yhtiön osakkeisiin siirtyy kaupantekohetkellä maksettavaa kauppahinnan 1. erää ja loppukauppahinnan maksun turvaavaa (first demand) kohdassa 4 määritettyä takausta vastaan. Maksettavasta em. kauppahinnasta vähennetään Ostajan Yhtiölle maksama 75000 euron esisopimuksen allekirjoitushetkellä maksettu maksu ja loppukauppahinnasta vähennetään Yhtiön Jyväskylän kaupungin kanssa tekemän maankäyttösopimuksen mukainen maankäyttömaksu.
- Ostaja ottaa vastatakseen ja vastaa siitä, että Yhtiö suorittaa osakekaupan jälkeen Jyväskylän kaupungille maankäyttömaksun.
- Myyjä vastaa siitä, ettei Yhtiöillä ole kaupantekohetkellä muita velvoitteita, kuin mahdollinen kaupantekohetkeen laaditussa välitilinpäätöksessä näkyvä Yhtiön taseesta ilmi käyvä velka.
- Ostajan maksaman toisen maksuerän yhteydessä kauppahinta tarkistetaan/tasataan Yhtiön osakekannan kaupantekohetkeen tehtävän välitilinpäätöksen mukaisesti seuraavasti:

Velaton Kauppahinta, josta ennen suorittamista

- vähennetään Yhtiön vieras pääoma ja sille kertyneet korot ja johon

+ lisätään vaihtuvat vastaavat.

9. Esisopimusmuutokset

Muutokset tähän Esisopimukseen ja sen mahdollisiin liitteisiin on tehtävä kirjallisesti ja kummankin Osapuolen on hyväksyttävä ne kirjallisesti ennen muutosten voimaantuloa.

10. Esisopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä Esisopimus tulee voimaan ja Osapuolia sitovaksi, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet esisopimuksen.

Tämä esisopimus päättyy välittömästi, kun on käynyt selväksi, etteivät esisopimuksen kohdassa 6. määritellyt edellytykset täyty, kuitenkin viimeistään 15.01.2027, elleivät Osapuolet erikseen nimenomaisesti yhdessä kirjallisesti sovi pidemmästä esisopimuksen voimassaoloajasta ennen em. määräajan päättymistä. Esisopimuksen voimassaolo päättyy välittömästi myös silloin, kun lopullinen osakkeiden Kauppakirja allekirjoitetaan.

Esisopimuksen päättyessä kaupan edellytysten jäätyä täyttymättä ei kummallakaan Osapuoletta ole oikeutta esittää mitään vaatimuksia toisilleen poikkeuksena Ostaja osapuolen Yhtiölle esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa maksama 75000 euron maksu, jota maksua Yhtiö eikä Myyjä palauta Ostajalle.

Mikäli jompikumpi osapuoli kieltäytyy tekemästä tämän esisopimuksen mukaista osakekannan kauppaa, vaikka kohdassa 6. määritellyt osakekaupan edellytykset ovat täyttyneet, maksaa kieltäytynyt osapuoli 250 000 euron sopimussakon toiselle osapuolelle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun toinen osapuoli on osakekaupan tekoa toiselta osapuolelta vaatinut.

12. Salassapito ja oikeudet asiakirjoihin

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa toisiltaan tietoonsa saamansa luottamukselliset tiedot ja liikesalaisuudet sekä olemaan käyttämättä niitä muihin kuin esisopimuksen mukaisiin tarkoituksiin, lukuun ottamatta tietoja, joiden ilmaisemiseen Osapuoletta on velvollisuus lain tai viranomaisen määräyksen tai päätöksen nojalla tai muusta vastaavasta syystä esim. julkisyhteisön, yhteisöjen tai yhdistyksien päätöksentekoprosessin vuoksi.

Esisopimukseen kirjattujen edellytysten täyttämiseksi laadittujen ja hankittujen asiakirjojen, laskelmien ja yms. muiden suunnitelmien oikeudet ovat kyseisen asiakirjan laatineella/hankkineella Osapuoletta. Mikäli tämä Sopimus ei johda lopulliseen Osakkeiden kauppaan ei toinen osapuoli ilman asiakirjan laatineen/hankkineen Osapuolen hyväksyntää voi esittää niitä kolmansille osapuolille yhteistyön päätyttyä.

13. Riitaisuuksien ratkaisu

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda sovintoon, tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan Jyväskylän käräjäoikeudessa.

14. Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Tätä Sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Jyväskylässä, ____ päivänä _____kuuta 2026

Kiinteistö Oy Palokan Liikekeskuksen omistajat
valtakirjalla

Betoni Group Oy

Liitteet:

1. Luonnos kauppakirjasta
2. Maankäyttösopimus
3. Alustava kauppahintalaskelma