

Kiinteistö Oy Palokan Liikekeskus

OSAKASSOPIMUS

1. Osapuolet (1.1. ja 1.2 jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kukin erikseen "Osapuoli")

- | | |
|------|--|
| 1.1. | OSAKKAAT (jäljempänä yhdessä "Osakkaat" ja kukin erikseen "Osakas" |
| B1. | osakenrot 1 – 253
Santtu Keiskoski |
| B2 | osakenrot 254 - 392
Jyväskylän kaupunki |
| B3. | osakenrot 393 – 505
Jyväskylän kaupunki |
| B4. | osakenrot 505 – 757
Jari Laine ja Jaana Hamari-Laine |
| B10. | osakenrot 758 – 1153
Jyväskylän kaupunki |
| B11. | osakenrot 1154 – 1605
Jyväskylän kaupunki |
| B12 | osakenrot 1606 . 1880
Jyväskylän kaupunki |
| B13. | osakenrot 1881 – 2357
Jyväskylän kaupunki |
| B14. | osakenrot 2358 - 2961
Hongikon Nuorisoseura ry (0174646-1)
c/o Harri Haka, Ritoniementie 14, 40250 Jyväskylä |
| B15. | osakenrot 2962 - 3451
Pauli Laakso ja Annikki Laakso |
| B17. | osakenrot 3452 – 3666
Jari Lampinen |
| B18. | osakenrot 3667 – 3881
Palokan Riento Ry |
| B19. | osakenrot 3882 – 4531
Royal House Oy |

- | | |
|------|---|
| B20. | osakenrot 4532 - 4627
Royal House Oy |
| B21. | osakenrot 2628 – 4788
Mari Vääränen |
| B22. | osakenrot 4789 – 4983
K&M Hiukset Ky/ Mikko Kinnunen |
| B23. | osakenrot 4984 – 5136
Mari Vääränen |
| B24. | osakenrot 5137 – 5427
Audin Altun |
| B25. | osakenrot 5428 – 5658
Audin Altun |
-
- 1.2. **YHTIÖ**
 Kiinteistö Oy Palokan Liikekeskus (jäljempänä "Yhtiö")

2. Yleistä

Yhtiön osakkaat omistavat kaikki Kiinteistö Oy Palokan Liikekeskus-nimisen yhtiön (y-tunnus 0655613) osakkeet nrot 1 – 5658. Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Yhtiön täysin maksettu osakepääoma on 3 806,43 euroa ja osakemäärä 5658 kpl. Osakkeen nimellisarvo on 0,6727519 euroa. Osakkeiden omistus jakautuu liitteenä olevan osakasluettelon mukaisesti.

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Jyväskylän kaupungin Palokan kaupunginosassa sijaitsevaa kiinteistöä, jäljempänä "**Kiinteistö**", (kiinteistötunnus 179-410-26-156) sekä sille rakennettua liikerakennusta.

Yhtiön omistamalle tontille ja siihen asemakaavamuutoksen hyväksymisen yhteydessä hyväksytyssä tonttijaossa liitetyille asemakaavamuutoksen mukaiselle lisäosalle 354 m², joiden pinta-ala on yhteensä **5914 m²**, on hyväksytty asemakaavan muutos Jyväskylän kaupunginvaltuustossa 27.5.2024 ja 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%.

3.Osakassopimuksen tarkoitus

Osakassopimuksen tarkoituksena on mahdollistaa osakkaiden yhteinen tavoite myydä Yhtiön kaikki Osakkeet tämän osakassopimuksen liitteenä olevan esisopimuksen mukaisesti siinä mainitulle Ostajalle. Kaikki Osapuolet ovat huolellisesti ja itsenäisesti arvioineet tämän osakassopimuksen heille tuomat oikeudet ja velvollisuudet sekä sopimusjärjestelyyn liittyvät riskit ja mahdollisuudet.

Yhtiön koko osakekannan myynti edellyttää, että kaikki osakkaat ovat yksimielisiä tässä osakassopimuksessa mainittuja asioita koskevassa päätöksissä ja kaikilta osapuolilta on saatava kaikkien osakkaiden hyväksyntä tehtäviin päätöksiin ja sopimuksiin.

3. Osakekirjat

Yhtiön Osakkeista on laadittu osakekirjat. Kaikki Osakkaat ilmoittavat tämän Osakassopimuksen allekirjoituksin tarkistaneensa, että osakekirjat ovat tallessa ja luovutettavissa.

Osakkaiden on huolehdittava, että Yhtiön Osakkeet tulee saada vapaiksi panttauksista viimeistään Osakkeiden lopullisen kauppakirjan määrittämänä luovutuspäivänä.

4. Osakekannan kaupan edistäminen

Osakkaat antavat Yhtiön hallitukselle valtuutuksen edistää puolestaan neuvotteluissa omistamiensa Osakkeiden kauppooja osakekauppoina.

Osakkaat sitoutuvat omalta osaltaan myötävaikuttamaan kauppaneuvotteluissa tarvittaessa. Osakkaat valtuuttavat hallituksen yhdessä tarvitsemiensa neuvonantajien kanssa käymään kauppaneuvottelut kaikkien Osakkaiden puolesta.

Osapuolet sitoutuvat tietojen antamiseen osakkeiden Ostajan ennen lopullista Osakekauppaa järjestämässä Due Diligence -menettelyssä, jossa tarkastetaan Yhtiön hallintoa, taloudellisia, juridisia, ympäristöön liittyviä ja muita ostajan tahtomia seikkoja. Annettavia tietoja ja dokumentteja ovat esimerkiksi osakkeisiin tai niiden antamaan hallintaoikeuteen liittyvät sopimukset, panttauksset, osakekirjojen olemassaolo, Osakkaan kyky kaupan tekoon ja Osakkailta tarvittavat päätökset.

Osakkaat sitoutuvat lopullista kauppaa edeltäviin toimiin, esimerkiksi vuokrasopimusten ja sähkösopimustensa päättämiseen osakekaupan tekohetkeen tai viimeistään vuokrasopimusten irtisanomisehtojen mukaisesti sen jälkeen kun Ostaja on kirjallisesti ilmoittanut sitoutuvansa osakekaupan syntymiseen. Vuokrasopimukset siirtyvät kaupantekohetkellä Myyjältä Ostajalle.

5. Kauppahinnan jakoperuste

Osakkaat hyväksyvät kauppahinnan jakoperusteen osakkaiden osakeomistusten suhteellisen määrän mukaisesti.

Kauppahintaa vähentää Yhtiön vastuulla olevat kaupanteon yhteydessä maksettavat yhtiön velat, maankäyttösopimuksen mukaisen maankäyttömaksun määrä ja yhtiön maankäyttösopimuksessa mainitun lisätonttimaan oston hinta ja yhtiölle kaupanteosta syntyvät kulut.

Kaupantekopäivän välitilinpäätöksen mukaisen Tarkistuslaskelman mukaan Ostajan maksamaa Alustavaa Kauppahintaa tarkistetaan ylöspäin tai alaspäin euro euroilta siltä osin kuin Tarkistuslaskelma osoittaa Kauppahinnan ylittävän tai alittavan Alustavan Kauppahinnan määrän.

(Velaton kauppahinta= kauppahinta – velat + vaihtuvat vastaavat.)

6. Yhtiökokouksessa päätettäviä asioita

Seuraavista välttämättömistä asioista päättäminen Yhtiön yhtiökokouksessa edellyttää, että päätöksen kannalla ovat kaikki läsnä olevat Osakkaat

- a) päätös esisopimuskumppanista eli Ostajasta ja valtuudet Ostajalle edistää kaupan edellytysten saavuttamista yhteisneuvotteluissaan/-sopimuksissa
- b) päätös PTS-suunnitelman päivittämisestä siten, että osakekaupan tekoa **edistetään ja tämä tähtää olevan rakennuksen purkamiseen**, jolloin Yhtiö toteuttaa ainoastaan välttämättömiä korjaustoimenpiteitä Yhtiön omistamassa kiinteistössä ennen lopullisen Osakekaupan toteutumista;
- c) päätös Yhtiön osalta tähän Osakassopimukseen sitoutumisesta ja Osakassopimuksen allekirjoittamisesta edellyttäen, että kaikki osakkeenomistajat ovat osaltaan allekirjoittaneet tämän Osakassopimuksen.

Mikäli Osakas ei ole edustettuna yhtiökokouksessa, Osakkaan katsotaan hyväksyneen yhtiökokouspäätökset tämän osakassopimuksen allekirjoituksin.

7. Osakkeiden myynti

Mikäli Esisopimuksessa mainitut lopullisen osakekaupan edellytykset täyttyvät Yhtiön kaikkien Osakkaiden on myytävä omistamansa Osakkeet Ostajalle esisopimuksen mukaisella hinnalla ja ehdoin Yhtiön maksuvelvollisuus vähennyksineen.

Mikäli Osakkaan omistamat Osakkeet siirtyvät kolmannelle millä tahansa perusteella, sitoo tämä osakassopimus luovutuksensaajaa.

Osakkaat sitoutuvat tämän osakassopimuksen allekirjoituksin allekirjoittamaan puolestaan Osakkeiden myyntiä koskevan esisopimuksen.

Osakkaat päättävät yhdessä tämän osakassopimuksen mukaisesti osakekaupan allekirjoittamisesta, kun esisopimuksen mukaiset kaikki edellytykset ja ehdot ovat täyttyneet.

8. Muut määräykset

Osakkaat sitoutuvat pitämään luottamuksellisena kaiken tähän sopimukseen, Yhtiöön tai Osapuoliin liittyvän tiedon, joka ei ole yleisessä tiedossa tai joka on julkisuuslain velvoittamana julkaistava tai tulee julkiseksi osakkaiden omassa päätöksentekoprosessissa.

Mikäli Osakas rikkoo tätä osakassopimusta koskien edellä olevia kohtia 3, 4, 5, 6 ja 7, Osakkaan on maksettava siitä aiheutuneen vahingon määrä.

Muutokset tähän osakassopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja kaikkien Osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.

9. Osakassopimuksen voimassaolo ja siirtäminen

Tämä osakassopimus tulee voimaan, kun kukin Osapuoli on sen allekirjoittanut.

Tämä osakassopimus on voimassa kunkin Osakkaan osalta, kunnes lopulliset Osakkeita koskevat kaupat on tehty. Osakassopimuksen voimassaolo päättyy myös, mikäli Esisopimuksen mukaiset lopullisen kaupan edellytykset kaupan toteutumiselle eivät täyty.

Tämä osakassopimus voidaan siirtää kohdan 7 mukaisin ehdoin.

9.0 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Ellei sovintoon päästä, erimielisyydet ratkaistaan Keski-Suomen käräjäoikeudessa.

10. Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksitoista (12) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

Jyväskylässä ____/____ 2026

ALLEKIRJOITUKSET