

OSAKKEIDEN KAUPPAKIRJA

TÄMÄ OSAKKEIDEN KAUPPAKIRJA ("Kauppakirja") on allekirjoitettu [pv.kk.vvvv] ("Allekirjoituspäivä") seuraavien osapuolten välillä:

1. OSAPUOLET

1.1. Kurikka Flight Oy, y-tunnus: 2902932-5

1.2. Tikka Capital Oy, y-tunnus: 2954826-4

1.3. Laukaan kunta, y-tunnus: 0176478-2 (jäljempänä "Ostaja")

1.1 ja 1.2 yhdessä jäljempänä "Myyjät" ja kumpikin erikseen "Myyjä".

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

2. TAUSTA JA TARKOITUS

Myyjät omistavat Keskinäisen Kiinteistöosakeyhtiö Leppävesi Areenan (y-tunnus: 3192532-1 "Kohdeyhtiö") koko osakekannan, osakkeet 1-1.000. Kohdeyhtiön yhtiöjärjestys sekä ajantasainen kaupparekisteriote ovat tämän Kauppakirjan **Liitteinä 1 ja 2**.

Kauppakirjalla Osapuolet sopivat kaupasta, jolla Ostaja ostaa ja Myyjät myyvät yhteensä 50 kappaletta Kohdeyhtiön osakkeita jäljempänä Kauppakirjassa määritellyin ehdoin.

2.1. Päätöksenteko ja kaupan toteutuminen

Ostajan kaupasta päättävän toimielimen päätöksen on saatava lainvoima ennen kaupan toteutusta, mistä johtuen päätöksentekopäivä ja kaupantekopäivä poikkeavat toisistaan. Mikäli kaupantekopäivä poikkeaa päätöksentekopäivästä olennaisesti, on Ostajan edustajan ennen allekirjoitusta saatava päivitetty tiedot (Liitteet 1-6.7f) yhtiöstä todetakseen kaupan kohteen olevan edelleen tehdyn päätöksen mukainen.

3. OSAKKEIDEN KAUPAN KOHDE

Osakekaupan kohteena on yhteensä 50 kappaletta Kohdeyhtiön osakkeita ("Osakkeet"), joka vastaa noin 5 %:a Kohdeyhtiön koko osakekannasta. Ostaja ostaa Osakkeita 25 kappaletta kultakin Myyjältä.

Kohdeyhtiö hallitsee kirjattujen maanvuokraoikeuksien (laitostunnukset 410-406-11-217 -L1 ja 410-406-11-197-L1) perusteella Leppäveden kylän tontteja kiinteistötunnuksilla 410-406-11-217 ja 410-406-11-197 ("Tontit"). Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien omistaja on Ostaja.

Tonteille rakennetaan noin 5.500 m² kokoinen monitoimihalli sekä noin 8.200 m² kokoinen jalkapallohalli (ko. monitoimihalli ja jalkapallohalli yhdessä ”**Rakennukset**”). Rakennuksien rakentamista koskeva urakkasopimus on allekirjoitettu 15.12.2023 (”**Urakkasopimus**”).

Kohdeyhtiö vuokraa Rakennukset **Liitteenä 3a** olevan 22.01.2020 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaisesti (”**Vuokrasopimus**”) Ostajalle. Taustaksi todetaan, että Ostaja vuokraa Rakennukset erillisen vuokrasopimuksen ehdoin edelleen kolmannelle operaattoritaholle, Hirviareena Oy:lle (y-tunnus 3408825-8).

4. OSAKKEIDEN KAUPPAHINTA JA MAKSUEHDOT

4.1. Kauppahinta

Osakkeiden kauppahinta on viisikymmentä (50) euroa (jäljempänä ” **Kauppahinta**”), jolloin kunkin Myyjän osuus Kauppahinnasta on kaksikymmentäviisi (25) euroa ja Osakkeiden osakekohtainen hinta on yksi (1) euro.

4.2. Kauppahinnan maksaminen

Ostaja on velvollinen maksamaan Kauppahinnan Myyjille Allekirjoituspäivänä Myyjien ilmoittamille pankkitileille. Ostaja suorittaa kullekin Myyjälle Kauppahinnasta kohdassa 4.1. todetun osuuden.

4.3. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Täysi ja rajoittamaton omistus- ja hallintaoikeus Osakkeisiin siirtyy Kauppahinnan tultua maksetuksi Ostajille.

4.4. Kulujen jakautuminen

Myyjät ja/tai Kohdeyhtiö vastaavat kaupan kohteeseen liittyvistä kuluista, kaupan kohteesta maksettavaksi erääntyneistä veroista, maksuista ja muista veloista kokonaisuudessaan siltä osin, kun niiden peruste on syntynyt Allekirjoituspäivään mennessä (Allekirjoituspäivä mukaan lukien), ja Ostaja siltä osin, kun niiden peruste on syntynyt Allekirjoituspäivän jälkeen.

5. ALLEKIRJOITUSPÄIVÄNÄ SUORITETTAVAT TOIMENPITEET

Seuraavat toimenpiteet suoritetaan Allekirjoituspäivänä:

- (a) Ostaja maksaa Kauppahinnan Myyjien pankkitileille kohdan 4.2 mukaisesti;
- (b) Osakkeiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle Kauppahinnan suoritusta vastaan;
- (c) Myyjät vakuuttavat Kauppakirjan allekirjoituksin Ostajalle, että Myyjien vakuutukset ovat oikeita ja paikkansa pitäviä;
- (d) Kohdeyhtiössä pidetään ylimääräinen yhtiökokous, jossa valitaan Kohdeyhtiön hallitukseen yksi Ostajan edustaja.

Osapuolet vahvistavat kaikki edellä mainitut toimenpiteet suoritetuiksi Kauppakirjan allekirjoituksin.

Ellei erikseen ole muuta määrätty, kaikkien edellä mainittujen toimenpiteiden katsotaan tulleen suoritetuksi samanaikaisesti, eikä mitään edellä mainituista toimenpiteistä katsota suoritetuksi, ellei kaikkia toimenpiteitä ole suoritettu.

6. MYYJIEN VAKUUTUKSET

6.1. Yleistä

Myyjät antavat Ostajalle seuraavat Vakuutukset ("**Vakuutukset**") ja vastaavat siitä, että Vakuutukset ovat Allekirjoituspäivänä paikkansapitäviä ja oikeita. Myyjät vakuuttavat antaneensa Ostajalle kaikki sellaiset asiakirjat ja tiedot, joilla voidaan katsoa olevan vaikutusta Ostajan ostopäätökseen.

Myyjien Ostajalle toimittama materiaali ja siihen sisältyvät tiedot ovat oikeita ja totuudenmukaisia.

6.2. Osakkeet

Myyjät omistavat täysimääräisesti Osakkeet ja ne ovat vapaasti siirrettävissä Ostajalle. Myyjillä on oikeus luovuttaa Osakkeet Ostajalle Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Osakkeet ovat Allekirjoituspäivänä vapaat kaikista rasitteista, rasituksista, pantti- tai muista vakuusoikeuksista tai kolmansien tahojen oikeuksista, pois lukien Taseelta ilmenevät Kohdeyhtiön markkinaehtoisin ehdoin sovitut lainat sen osakkaille, joista Ostaja on tietoinen, ja joiden vakuutena Osakkeet ovat. Ko. lainat ja panttioikeudet pysyvät voimassa sellaisenaan Kauppakirjan tarkoittamasta kaupasta huolimatta.

Myyjät tai Kohdeyhtiö eivät ole tehneet päätöstä osakepääoman korottamisesta tai alentamisesta, omien osakkeiden lunastamisesta tai luovuttamisesta, eivätkä Myyjät tai Kohdeyhtiö ole ryhtyneet muuhun toimeen, jonka seurauksena kaupan kohteena olevat Osakkeet eivät muodostaisi 5 %:a Kohdeyhtiön osakekannasta ja osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Osakkeet voivat olla tämän kohteen pankkilainan vakuutena.

6.3. Kohdeyhtiö

Kohdeyhtiö on asianmukaisesti perustettu ja olemassa Suomen lain mukaisesti.

Kohdeyhtiö ei ole harjoittanut muuta kuin yhtiöjärjestyksensä mukaista toimintaa ja/tai sen käynnistämisen valmistelua.

Kohdeyhtiön toimielimien jäsenillä tai heidän lähipiirillään eikä Myyjillä tai heidän lähipiiriyhtiöillä ole Kohdeyhtiön ydinliiketoiminnasta poikkeavia vähäistä suurempia saatavia Kohdeyhtiöltä eikä mitään korvaus- tai muita vaatimuksia Kohdeyhtiötä kohtaan, pois lukien Taseelta ilmenevät Kohdeyhtiön markkinaehtoisin ehdoin sovitut lainat sen osakkaille, joista Ostaja on tietoinen. Ko. lainat pysyvät voimassa sellaisenaan Kauppakirjan tarkoittamasta kaupasta huolimatta.

6.4. Yhtiöasiakirjat

Kohdeyhtiöllä on hallussaan kaikki lain edellyttämät yhtiöoikeudelliset ja muut asiakirjat. Kaikki Kohdeyhtiön hallituksen kokoukset sekä yhtiökokoukset ovat asianmukaisesti ja laillisesti pidetty ja kaikista kokouksista ja päätöksistä on laadittu lain edellyttämät ja paikkansapitävät pöytäkirjat.

Kauppakirjan Liitteenä 1 oleva Kohdeyhtiön kaupparekisteriote ja Liitteenä 2 oleva Kohdeyhtiön yhtiöjärjestys ovat voimassa ja ajantasaiset, eikä mitään niiden muuttamista koskevia toimenpiteitä tai päätöksiä ole tehty tai vireillä.

6.5. Kirjanpito ja tilinpäätös

Kauppakirjan **Liitteenä 4** oleva Tase sekä kaikki Kohdeyhtiön kirjanpitoasiakirjat ja dokumentit on asianmukaisesti säilytetty, laadittu ja ylläpidetty. Kauppakirjan **Liitteenä 6.5** oleva Kohdeyhtiön tilinpäätös per 31.07.2023 on laadittu Suomen lainsäädännön sekä hyvien tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti.

6.6. Varat ja velat

Kohdeyhtiöllä on täysi omistusoikeus kaikkiin käytössään oleviin tai Taseesta ilmeneviin varoihin.

Kohdeyhtiö ei ole antanut mitään takuita tai vakuuksia omien tai kolmansien veloitteiden täyttämistä eikä Kohdeyhtiö ole antanut mitään lainoja suoraan tai epäsuoraan sen lähipiiriin kuuluville tahoille taikka muillekaan kolmansille tahoille, pois lukien Taseelta ilmenevät Kohdeyhtiön markkinaehtoisin ehdoin sovitut lainat sen osakkaille, joista Ostaja on tietoinen. Ko. lainat pysyvät voimassa sellaisenaan Kauppakirjan tarkoittamasta kaupasta huolimatta.

6.7. Tontit

Ostaja on tehnyt päätöksen Tonttien vuokraamisesta Kohdeyhtiölle, minkä johdosta Ostajan ja Kohdeyhtiön välillä on 15.12.2023 allekirjoitettu maanvuokrasopimus ("**Maanvuokrasopimus**"). Maanvuokrasopimus on voimassa ja täytäntöön pantavissa ehtojensa mukaisesti.

Tonttien vuokraoikeuteen tai muuhun Kohdeyhtiön omaisuuteen ei kohdistu mitään kolmansien tahojen oikeuksia, rasitteita, rasituksia, vakuusoikeuksia tai muita vastaavia oikeuksia, mukaan lukien laitoskiinnitykset, yritys kiinnitykset ja kiinteistökiinnitykset, joista ei olisi mainittu **Liitteenä 6.7a ja 6.7b** olevissa rasiustodistuksissa ja/tai **Liitteenä 6.7c ja 6.7d** olevissa kiinteistörekisteriotteissa, eikä **Liitteenä 6.7e ja 6.7f** olevissa vuokraoikeuden rasiustodistuksissa.

6.8. Rakennukset

Rakennukset rakennetaan Urakkasopimuksen sekä soveltuvien lakien ja säännösten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Rakentuvat Rakennukset soveltuvat Vuokrasopimuksen mukaiseen vuokraustoimintaan.

6.9. Työntekijät

Kohdeyhtiön palveluksessa ei ole eikä ole koskaan ollut työntekijöitä.

6.10. Urakkasopimus

Kohdeyhtiö ja urakoitsija ovat allekirjoittaneet Urakkasopimuksen. Urakkasopimus on voimassa ja täytöntöönpanokelpoinen urakoitsijaa kohtaan ehtojensa mukaisesti. Urakkasopimus ja sen liitteet ovat voimassa siinä muodossa kuin Myyjien edustaja on ne Ostajan edustajalle ennen Allekirjoituspäivää esittänyt.

6.11. Verot

Kohdeyhtiö on ajallaan ja täsmällisesti tehnyt kaikki veroilmoitukset asianomaisille veroviranomaisille ja oma-aloitteisesti maksanut kaikki verot ajallaan ja täysimääräisesti lakien, asetusten ja veroviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Kohdeyhtiötä koskevaa verotarkastusta ei ole vireillä, eikä sellaista Myyjien tiedon mukaan ole esitetty pidettävän Kohdeyhtiössä.

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

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

6.12. Oikeudenkäynnit

Mitään kannetta, oikeudenkäyntiä, hallintomenettelyä, välimiesmenettelyä tai sovintomenettelyä ei ole Kohdeyhtiöön tai sen omaisuuteen liittyen vireillä eikä Myyjien tiedon mukaan uhkaamassa.

6.13. Insolvenssi

Kohdeyhtiö ei ole maksukyvytön, se ei ole ryhtynyt mihinkään järjestelyyn sen velkojen kanssa eikä Kohdeyhtiön osalta ole vireillä konkurssi-, takaisinsaanti-, selvitystila-, yrityssaneeraus- tai muita vastaavia menettelyjä, eikä sellaisia seikkoja (kuten velkojen maksun laiminlyöntejä) ole tapahtunut, jotka voisivat johtaa tällaisen menettelyn käynnistämiseen.

Yksikään Kohdeyhtiön velkoja ei ole ryhtynyt toimenpiteisiin Kohdeyhtiön antamien vakuuksien realisoimiseksi eikä Myyjien tiedossa ole sellaisia olosuhteita, jotka oikeuttaisivat tällaisen menettelyn käynnistämisen.

7. OSTAJAN VAKUUTUKSET

Ostaja vakuuttaa, että Ostajalla on oikeus Kauppakirjan allekirjoittamiseen ja sen mukaisen Osakkeiden kaupan tekemiseen pätevästi ja Ostajaa sitovalla tavalla. Kaikki tarvittavat Ostajan päätökset on tehty Kauppakirjan ja sen mukaisten toimenpiteiden hyväksymiseksi.

8. VAHINGONKORVAUSVASTUU

Mikäli Myyjät rikkovat jotain Vakuutustaan tai muuta Kauppakirjan ehtoa eivätkä korjaa menettelyään kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa Ostajan antamasta rikkeen yksilöivästä kirjallisesta ilmoituksesta, sitoutuvat Myyjät, yhteisvastuullisesti korvaamaan Ostajalle ko. rikkeistä aiheutuneet välittömät vahingot. Mikäli kyse on tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella aiheutetusta vahingosta, tulee Myyjien korvata Ostajalle aiheutunut toteennäytetty vahinko täysimääräisesti (ml. välilliset vahingot).

Mikäli jonkin Vakuutuksen rikkominen antaa Ostajalle oikeuden vakuutuskorvaukseen vahingon johdosta, Ostajan on ensisijaisesti pyrittävä hakemaan korvausta vakuutuksesta.

Myyjät eivät vastaa vahingosta, joka johtuu Allekirjoituspäivän jälkeen tehdystä lainmuutoksesta tai Ostajan omasta toiminnasta tai laiminlyönnistä.

9. VARAINSIIRTOVERO

Ostaja vastaa Osakkeiden luovuttamisen vuoksi maksettavasta varainsiirtoverosta ja ilmoituksen laatimisesta.

10. SOVELLETTAVA LAKI JA ERI MIELISYYDET

Kauppakirjaan ja sen tulkintaan sovelletaan Suomen lakia.

Mitkä tahansa Kauppakirjasta aiheutuvat taikka Kauppakirjaan liittyvät riidat, käsittäen myös sopimusrikkomusta, sopimuksen päättämistä taikka pätevyyttä koskevat riidat, ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Jyväskylä.

----- Allekirjoitukset seuraavalla sivulla -----

11. ALLEKIRJOITUKSET

Kauppakirjaa on laadittu kolme (3) alkuperäistä kappaletta, yksi (1) Ostajalle ja yksi (1) kullekin Myyjälle.

[pv]. päivänä [kuukausi] 2024

Kurikka Flight Oy

Tikka Capital Oy

Nimi:
Asema:

Nimi:
Asema:

Laukaan kunta

Nimi:
Asema:

LIITTEET

Liite 1	Kohdeyhtiön kaupparekisteriote
Liite 2	Kohdeyhtiön yhtiöjärjestys
Liite 3a	Vuokrasopimus
Liite 4	Tase
Liite 6.5	Kohdeyhtiön tilinpäätös per 31.07.2023
Liite 6.7a	Rasitustodistus 410-406-11-217
Liite 6.7b	Rasitustodistus 410-406-11-197
Liite 6.7c	Kiinteistörekisteriote 410-406-11-217
Liite 6.7d	Kiinteistörekisteriote 410-406-11-197
Liite 6.7e	Vuokraoikeuden rasitustodistus 410-406-11-217-L1
Liite 6.7f	Vuokraoikeuden rasitustodistus 410-406-11-197-L1