

SOPIMUS KIIINTEISTÖYHTIÖN OSAKKEIDEN KAUPASTA

1. Osapuolet

Myyjä:

- (1) **HC Ässät Pori Oy** (Y-tunnus 1592830-3), osoite Jäähallinpolku, 28500 Pori
(jäljempänä "Myyjä");

Ostaja:

- (2) **Porin kaupunki** (Y-tunnus 0137323-9), osoite PL 121, 28101 Pori
(jäljempänä "Ostaja")

Osapuolet jäljempänä erikseen "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kiinteistö Oy Porin Jäähalli, y-tunnus: 2610704-1 (jäljempänä "Yhtiö") on Porin kaupungin ja HC Ässät Pori Oy:n omistama keskinäinen kiinteistöyhtiö, joka omistaa jäähallirakennuksen Porin Isomäen kaupunginosassa. Porin kaupungin omistusosuus Yhtiöstä on 56 % ja HC Ässät Pori Oy:n omistusosuus on 44 %.

Osapuolet ovat neuvotelleet Yhtiön omistuksen uudelleenjärjestelystä siten, että Myyjä luopuisi omistuksestaan ja Yhtiön omistus siirtyisi kokonaan Ostajalle.

Tällä osakkeiden kauppakirjalla Osapuolet sopivat Myyjän omistamien Yhtiön osakkeiden myynnistä Ostajalle sekä kaikista kaupan ehdoista.

Osapuolet allekirjoittavat samanaikaisesti tämän kauppakirjan allekirjoituksen kanssa vuokrasopimuksen Yhtiön ja Myyjän välillä, jossa sovitaan Myyjän harjoittamasta toiminnasta Yhtiön tiloissa kaupan toteutuksen jälkeisenä aikana sekä Osapuolten ja Yhtiön keskinäisistä

vastuista vuokraustoimintaan liittyen. Vuokrasopimuksen olennaiset ehdot on esitetty tämän kauppakirjan liitteessä 1.

3. Kaupan kohde

Tämän Sopimuksen kohteena ovat Myyjän omistamat Yhtiön osakkeet numerot 5601-10000, yhteensä neljä tuhattaneljä sataa (4400) osaketta (jäljempänä "Osakkeet").

Kaupan kohteena ovat Osakkeet oikeuttavat seuraavien Yhtiön omistaman jäähallirakennuksen tilojen (jäljempänä "Tilat") hallintaan yhtiöjärjestyksen tilaselitelmän mukaisesti:

| Numero | Nimi | Pinta-ala (m ²) |
|--------|-----------------------|-----------------------------|
| 1010 | Varustevarasto (50 %) | 27,75 |
| 1021 | Välineh | 14,5 |
| 1022 | Pukuh valm | 17 |
| 1023 | Pesuhuone valmentajat | 1,5 |
| 1024 | Wc | 2 |
| 1025 | Kuntosali | 110 |
| 1026 | Varasto | 6 |
| 1050 | Pesuh | 9,5 |
| 1052 | Pukuhuone 6 (a-jun) | 43 |
| 1053 | Wc | 1,5 |
| 1054 | Varasto a-jun | 10 |
| 1057 | Siivous | 2 |
| 1058 | Fysio | 19,5 |
| 1060 | Pukuh. Valm. | 9,5 |
| 1061 | Wc | 2 |
| 1062 | Suihku | 1,5 |
| 1063 | Toimisto | 31 |
| 1064 | Lääkäri | 12 |
| 1065 | Vaatetila | 16 |
| 1066 | Oleskelu liigaedustus | 51,5 |
| 1067 | Wc | 12 |
| 1068 | Pukuhuone edustus | 86,5 |
| 1069 | Pesuhuone edustus | 23 |
| 1070 | Sauna | 10,5 |
| 1072 | Sähkö | 1 |
| 1073 | Varasto | 16 |
| 1076 | Välinehuolto | 18,5 |
| 1077 | Pesula | 18 |
| 1078 | Varasto | 19,5 |
| 1109 | Kioski | 38,5 |

| | | |
|------|--------------------|-------|
| 1113 | Lipunmyynti | 33,5 |
| 1114 | Lipunmyynti | 33,5 |
| 1131 | Varasto | 8,5 |
| 1133 | Kioski | 16 |
| 1134 | Baari | 107,5 |
| 1136 | Kioski | 6,5 |
| 2006 | Varasto ravintolat | 17 |
| 2007 | Kioski | 18 |
| 2008 | Varasto | 13 |
| 2009 | Fanituote | 31,5 |
| 2010 | Kioski/paistopiste | 27,5 |
| 2012 | Media | 31,5 |
| 2033 | Ravintola | 179,5 |
| 2034 | Varasto | 4,5 |
| 2035 | Siivous | 3,5 |
| 2038 | Kioski | 31,5 |
| 2040 | Kioski | 10,5 |
| 2043 | Monikäyttötila | 155,5 |
| 2045 | Baari | 27 |
| 2057 | Fanituote | 29 |
| 2059 | Aula | 583,5 |
| 2063 | Baari | 16 |
| 2065 | Kioski | 16,5 |
| 2066 | Baari | 18 |
| 2069 | Kioski | 13 |
| 2071 | Varasto kioskit | 13 |
| 2072 | Varasto | 10 |
| 2074 | Kioski | 16,5 |
| 3001 | Prh | 29,5 |
| 3002 | Aula | 22,5 |
| 3038 | Varasto | 5,5 |
| 3039 | Varasto | 5 |
| 3040 | Ravintola | 146 |
| 3042 | Kabinetti | 67 |
| 3043 | Kabinetti | 72,5 |
| 3044 | Käytävä | 46 |
| 3045 | Inva-wc | 6 |
| 3046 | Wc/m | 15,5 |
| 3047 | Wc/n | 14,5 |
| 3048 | Keittiö | 50 |
| 3049 | Varasto | 3 |
| 3050 | Sähkö | 1 |

| | | |
|------|------------------------|-------|
| 3051 | Käytävä | 65,5 |
| 3053 | Ravintola | 166,5 |
| 3054 | Katsomoravintola | 50 |
| 3059 | Sauna-aitio | 36,5 |
| 3060 | Wc | 2 |
| 3061 | Wc | 1,5 |
| 3062 | Pukuh | 6,5 |
| 3063 | Pesuhuone, sauna-aitio | 5,5 |
| 3064 | Sauna | 7,5 |
| 3066 | Sos.tila | 5 |
| 3067 | Wc | 2,5 |
| 3069 | Siivous | 5 |
| 3071 | Wc | 2 |
| 3072 | Wc | 2 |
| 3073 | Wc | 2 |
| 3074 | Wc | 9 |

4. Irtaimisto

Tiloissa hallintaoikeuden luovutushetkellä oleva Myyjän omistama irtaimisto jää Myyjän omistukseen, ellei erikseen tässä kauppakirjassa tai sen liitteissä ole toisin sovittu.

Myyjän omistukseen jää erinäistä kiinteistön käyttöä palvelevaa omaisuutta, joka on selvyden vuoksi eritelty sopimuksen liitteessä 2.

Tämän kauppakirjan allekirjoitusten myötä Ostajalle siirtyy omistus jäähallin jäänpeittolevyihin ilman erillistä korvausta. Myyjälle sovitaan tämän kaupan yhteydessä allekirjoitettavassa vuokrasopimuksessa käyttöoikeus korvauksetta jäänpeittolevyihin silloin, kun Myyjän tapahtumatoiminta niiden käyttöä vaatii.

5. Kaupan ehdollisuus

Tämän kaupan toteuttamisen edellytyksenä on Porin kaupunginhallituksen lainvoimaiseksi tullut kaupan toteutuksen ja sen ehdot hyväksyvä päätös.

6. Osakkeiden kauppahinta

Osakkeiden kauppahinta on 1.113,64 euroa osakkeelta eli yhteensä 4.400.000,00 euroa.

Selvyden vuoksi todetaan, että Myyjän osuus Yhtiön lainoista siirtyy tämän kaupan toteutuksen myötä Ostajan vastattavaksi. Myyjän osuus Yhtiön lainoista ja velka Yhtiölle kaupantekohetkellä on 4.411.807,39 euroa.

Edellä mainittu Ostajan vastuulle siirtyvä yhtiölainaosuus huomioon ottaen Osakkeiden velaton kauppahinta on siten yhteensä 488.192,61 euroa.

Lainanantaja (Länsi-Suomen Osuuspankki) on antanut suostumuksensa tähän kauppaan sekä lainojen uudelleen kohdentamiseen siten, että osana kauppahintaa Ostaja ja/tai Yhtiö ottavat yksin vastattavakseen kaikki laina- ja takausvastuut Yhtiöön ja Tiloihin liittyviin lainoihin ja Osapuolet laativat välittömästi tämän kaupan toteutumisen jälkeen lainanantajan kanssa tarvittavat asiakirjat edellä mainituista lainojen ja siihen liittyvien takausvastuiden uudelleen kohdistamisesta vain Ostajan vastattavaksi.

7. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan Myyjälle [xx.xx].2022 mennessä, kuitenkin aikaisintaan seuraavana päivänä siitä, kun tätä kauppa koskeva Porin kaupunginhallituksen päätös on saanut lainvoiman.

Kauppahinta maksetaan Myyjän pankkitilille [F]xx xxxx xxxx xx].

8. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Ostajalle siirtyy täysi ja rajoittamaton omistusoikeus kaupan kohteena oleviin Osakkeisiin kauppahinnan tultua maksetuksi.

Hallintaoikeus Tiloihin, joiden hallintaan Osakkeiden omistus oikeuttaa siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä lukuun ottamatta niitä tiloja ja siltä osin kuin sovitaan Yhtiön ja Myyjän välisessä samanaikaisesti tämän kauppakirjan kanssa allekirjoitettavassa vuokrasopimuksessa.

9. Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta.

10. Vastuu osakkeisiin liittyvistä velvoitteista yhtiötä kohtaan

Myyjä vastaa Osakkeisiin kohdistuvista omistusoikeuden siirtymishetken mennessä Myyjän vastuulle kuuluvista rahoitusvastikkeesta samoin kuin kaupan kohteena oleviin Osakkeisiin liittyvistä arvonalisäverovastikkeista Osakkeiden omistus- ja hallintaoikeuden siirtymishetken saakka.

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymishetken jälkeiseen aikaan kohdistuvilta osin em. velvoitteista yhtiölle vastaa Ostaja.

11. Tilojen kunto

Ostaja on omistanut Tiloja ennen kaupantekoa ja tutustunut Tilojen kuntoon ja hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne ovat tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Myyjä ei anna mitään vakuutuksia Tilojen kuntoon liittyen eikä Ostajalla ole oikeutta vedota kaupan kohteen virheeseen mihinkään Yhtiön Tilojen tai koko jäähallikiinteistön kuntoon tai laatuun liittyvään seikkaan.

12. Myyjän vakuutukset

Myyjä vakuuttaa, että Myyjä omistaa täysin ja rajoituksitta kaupan kohteena olevat osakkeet ja on oikeutettu myymään sekä siirtämään ne Ostajalle. Osakkeita ei rasita sellaiset pantti- tai muut sivullisten oikeudet, jotka estäisivät osakkeiden luovutuksen.

Myyjä vakuuttaa, että tämän kaupan toteuttamisesta on päätetty asianmukaisesti Myyjän toimielimissä ja päätökset ovat laillisesti tehty ja täytäntönpantavissa.

Kaikki kaupan kohteena olevista osakkeista annetut osakekirjat luovutetaan Ostajalle kaupan toteuduttua asianmukaisin siirtomerkinnöin varustettuna.

13. Ostajan vakuutukset

Ostaja vakuuttaa, että Ostajalla on oikeus allekirjoittaa ja solmia tämä kauppakirja ja Ostajan hallintoelimet ovat hyväksyneet tämän Sopimuksen.

Ostaja vakuuttaa, että sillä ei ole allekirjoitushetkellä tiedossaan mitään sellaista, mikä rikkoisi Myyjän tässä kauppakirjassa antamia vakuutuksia.

14. Vahingonkorvaus

Mikäli jokin Myyjän tai Ostajan antama vakuutus osoittautuisi paikkansa pitämättömäksi, on toisella Osapuolella oikeus saada korvaus sille vakuutuksen virheellisyydestä aiheutuneesta välittömästä vahingosta. Osapuolet eivät ole vastuussa mistään välillisistä vahingoista eikä vahingoista kolmansille osapuolille.

Myyjän Ostajalle maksamaa vahingonkorvausta pidetään ensisijaisesti kauppahinnan alennuksena.

15. Toimielinten valinta ja myyjän myötävaikutus

Välittömästi kaupan toteuttamisen jälkeen Ostaja sitoutuu pitämään yhtiökokouksen ja hallituksen kokouksen, jossa valitaan Yhtiölle uudet hallituksen jäsenet. Ostaja myöntää Myyjän taholta nimetyille hallituksen jäsenille vastuuvapauden seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa, mikäli Yhtiön tilintarkastajien antama tilintarkastuskertomus kuluvalta tilikaudelta on ns. vakiomuotoinen.

Myyjä sitoutuu antamaan Ostajalle kaiken tarpeellisen hallussaan olevan informaation mitä Ostaja voi tarvita kaupan kohteena oleviin Osakkeisiin ja niiden oikeuttamien Tilojen hallintaan liittyen.

16. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Ostaja sitoutuu muuttamaan Yhtiön yhtiöjärjestyksen vähintään niiltä osin kuin yhtiöjärjestyksessä on viittauksia Myyjään, viipymättä kaupan toteutumisen jälkeen.

17. Koko sopimus

Tämä kauppakirja ja sen liitteet muodostavat Osapuolten koko sopimuksen ja siihen sisältyy kaikki Osapuolten välillä tähän asiaan liittyvistä asioista sovittu. Tämä kauppakirja korvaa kaikki asiaa koskevat aikaisemmat sopimukset ja sitoumukset.

18. Sopimuksen siirtäminen

Tämä kauppakirja sekä siinä määritellyt oikeudet ja velvollisuudet sitovat sekä Myyjää että Ostajaa ja ovat voimassa ainoastaan Osapuolten hyväksi. Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta tai sen tuottamia oikeuksia kolmannelle.

19. Sopimuksen muuttaminen

Kaikki tähän kauppakirjaan liittyvät muutokset tulee tehdä kirjallisesti ja kaikkien Osapuolten on ne allekirjoituksillaan hyväksyttävä.

20. Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta kauppalakia.

Kaikki tähän sopimukseen liittyvät riitaisuudet, erimielisyydet ja vaateet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli Osapuolten neuvottelut eivät johda yksimielisyyteen, tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan viime kädessä yhden välimiehen välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Pori.

21. Allekirjoitukset

Tämän Sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle ja yksi (1) Ostajalle.

Porissa __. __.2022

Myyjä:

HC Ässät Pori Oy

Mikael Lehtinen, toimitusjohtaja

Ostaja:

Porin kaupunki

LIITTEET

1. Yhteenveto vuokrasopimuksen keskeisistä ehdoista
2. Luettelo HC Ässät Pori Oy:n omistuksessa olevasta jäähallin kalustosta