

1 MYYJÄ

Hämeenlinnan kaupunki

Y-tunnus 0146921-4

Wetterhoffinkatu 2

13100 HÄMEENLINNA

2 OSTAJA

Kanta-Hämeen hyvinvointialue

Y-tunnus 3221307-8

PL 39

Viipurintie 1-3

13101 Hämeenlinna

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

3 KAUPAN TARKOITUS

Tällä kauppakirjalla luovutetaan Ostajalle alla mainitut Myyjän omistamat osakkeet ("**Kauppa**").

Osapuolet sitoutuvat toimimaan lojaalisti toista Osapuolta kohtaan tämän kauppakirjan ehtojen mukaisesti ja myötävaikuttamaan kaupan tarkoituksen täyttämiseen.

4 KAUPAN KOHDE

Myyjän omistama ja kaupan kohteena oleva Kiinteistö Oy Oneston (Y-tunnus 0957885-3) ("**Yhtiö**") koko osakekanta, yhteensä (15.000 kpl), numerot 1-15.000. ("**Osakkeet**")

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tonttia n:o 7 Hämeenlinnan kaupungin 25 kaupunginosan korttelissa n:o 29 (109-25-29-7) sekä sillä olevaa liikerakennusta.

Tontti on julkisten lähipalvelurakennusten tontti (YL), jonka pinta-ala on 2.940 m². Tontti sisältää pysäköintialueen.

Rakennus on vuonna 1994 rakennettu Jukolan terveysasema, jossa toimii terveyskeskus ja hammashoitola. Rakennuksen vuokrattava ala on 937 htm².

Rakennus on vuokrattu Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle 31.12.2025 saakka voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

Kauppaan kuuluu kiinteistöllä olevat sähkö-, vesi- ja kaukolämpöliittymät. Kaupassa ei myydä irtainta omaisuutta.

5 KAUPPAHINTA

Kaupan kohteena olevien Osakkeiden kauppahinta ("**Kauppahinta**") on Yhtiön kiinteistöä koskevan riippumattoman arvonmäärityksen (Retta Management 21.5.2025) perusteella määritelty Osakkeiden nettovelaton kauppahinta ("**Nettovelaton kauppahinta**") 400.000 euroa. Lisäksi maksetaan Yhtiön taseen vaihtuvien vastaavien (sis. rahat ja saamiset) ja vieraan pääoman erotus arviolta 100.000 euroa.

Lopullinen kauppahinta ("**Lopullinen kauppahinta**") määräytyy kaupan Täytäntöönpanopäivästä tehdyn täytäntöönpanotilinpäätöksen ("**Täytäntöönpanotilinpäätös**") perusteella siten, että Osakkeiden Nettovelattomaan kauppahintaan lisätään Yhtiöllä kaupantekohetkellä olevat vaihtuvat vastaavat, ja vähennetään Yhtiöllä kaupantekohetkellä oleva vieraan pääoman määrä. Lopullisen kauppahinnan ja Kauppahinnan välinen erotus muodostaa kauppahinnan tarkistuserän ("**Kauppahinnan tarkistuserä**").

Esimerkiksi vuoden 2024 tilinpäätöksen perusteella laskettuna Lopullinen kauppahinta olisi ollut yhteensä 501.677,94 euroa, eli 33,45 euroa/osake.

6 KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Kauppahinta maksetaan kaupanteon yhteydessä Myyjän pankkitilille FI13 5680 0010 0053 00.

Kauppahinnan tarkistuserä maksetaan puolin tai toisin kolmen (3) viikon kuluttua siitä, kun Yhtiön tilintarkastaja on antanut tilintarkastuskertomuksen Täytäntöönpanotilinpäätöksestä.

Viivästyneelle suoritukselle on maksettava viivästyskorkoa korkolain mukaan.

Mikäli Lopullinen kauppahinta on Kauppahintaa suurempi, Ostaja maksaa Myyjälle Kauppahinnan tarkistuserän Myyjän pankkitilille. Mikäli Lopullinen kauppahinta on Kauppahintaa pienempi, Myyjä maksaa Kauppahinnan tarkistuserän Ostajan pankkitilille FI05 5680 0020 6053 13.

7 TÄYTÄNTÖÖNPANO JA EHDOLLISUUS

Osakkeiden siirto Ostajalle toteutuu Kauppahinnan maksua vastaan viimeistään 31.3.2026 ("**Täytäntöönpanopäivä**") edellyttäen, että seuraavat täytäntöönpanoehdot ovat täyttyneet:

- i) Päättös, jolla Hämeenlinnan kaupungin toimivaltainen toimielin on hyväksynyt tämän kauppakirjan, on saanut lainvoiman; sekä
- ii) Päättös, jolla Kanta-Hämeen hyvinvointialueen toimivaltainen toimielin on hyväksynyt tämän Kauppakirjan, on saanut lainvoiman.

Osapuolet pyrkivät käsittelemään mahdolliset valitukset yllä mainituista päätöksistä mahdollisimman nopeasti.

Jos nämä täytäntöönpanoehdot eivät ole täyttyneet ennen 31.3.2026, tämän kauppakirjan mukainen Kauppa purkautuu ilman oikeusvaikutuksia, elleivät Osapuolet kirjallisesti sovi Täytäntöönpanon lykkäämisestä tai sopimuksen purkautumisesta ennen ko. ajankohtaa.

Omistus- ja hallinto-oikeus kaupan kohteena oleviin Osakkeisiin siirtyy Ostajalle, kun Kauppahinta on maksettu ja kumpikin Osapuoli on allekirjoittanut tämän kauppakirjan.

8

TÄYTÄNTÖÖNPANOTILINPÄÄTÖKSEN LAATIMINEN

Täytäntöönpanopäivän jälkeen Yhtiössä laaditaan viipymättä Täytäntöönpanotilinpäätös. Sekä Myyjä että Ostaja sitoutuvat edistämään Täytäntöönpanotilinpäätöksen laatimista. Täytäntöönpanotilinpäätös laaditaan hyvän kirjanpitolain ja Yhtiössä vakiintuneesti käytettyjen jaksotus- ja arvostusmenetelmien mukaisesti. Tilintarkastuksen suorittaa Yhtiön nykyinen tilintarkastaja.

Yhtiö maksaa Täytäntöönpanotilinpäätöksen ja sen tilintarkastuksen kustannukset, eikä tarkastuskustannuksilla ole vaikutusta Lopulliseen kauppahintaan.

Tavoitteena on, että Täytäntöönpanotilinpäätös on tarkastettu 1 kk kuluessa kaupan toteutumisesta. Ostaja huolehtii siitä, että Täytäntöönpanotilinpäätös ja sitä koskeva tilintarkastuskertomus toimitetaan Myyjälle heti niiden valmistuttua. Myyjä toimittaa Ostajalle laatimansa Täytäntöönpanotilinpäätökseen perustuvan laskelman Kauppahinnan tarkistuserästä Kauppakirjan kohdan 5 mukaisesti.

Ostajan tulee ilmoittaa Myyjälle kahden viikon kuluessa edellä mainittujen asiakirjojen saamisesta, mikäli Ostaja ei hyväksy Myyjän laskelmaa Lopullisesta Kauppahinnasta. Muussa tapauksessa Lopullisen kauppahinnan katsotaan olevan Myyjän laatiman ja Ostajalle toimittaman laskelman mukainen.

9

KAUPAN KOHTEEN TARKASTUS

Ostaja ja Ostajan käyttämät asiantuntijat ovat ennen Kaupan tekemistä suorittaneet Yhtiötä koskevan juridisen, teknisen ja taloudellisen tarkastuksen tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa.

Ostajalle on toimitettu mm. seuraavat asiakirjat:

- Tilintarkastettu ja yhtiökokouksen hyväksymä yhtiön tilinpäätös 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta
- Tase-erittelyt 31.12.2024
- Kirjanpitoajo tuloslaskelma ja tase 1.1.-30.9.2025
- Kevään 2025 varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja
- Kaupan kohteesta laadittu arviokirja Retta Management / Juha Kirvesmies 21.5.2025
- Rakennuksen kuntotarkastusraportit:
 - o Kunnossapitotarveselvitys 10.2.2015 (päivitetty 20.1.2024)
 - o Tampuuri huoltoilmoitukset, koonti kahdelta edelliseltä vuodelta 2023-2024
- PTS
- Energiatodistus 18.12.2024
- Sopimus kohteen isännöinnistä (sis. taloushallintopalveluiden tuottamisen)
- Sopimukset sähkö-, vesi-, kaukolämpö- ja puhelinliittymistä
- Sopimus kiinteistön huollosta (ml. sopimuksen päivitys ja vastuunjakotaulukko)
- Sopimus vartioinnista

Lisäksi Ostajalle on luovutettu seuraavat Täytäntöönpanopäivänä voimassa olevat asiakirjat:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavamääräykset
- kaupparekisteriote
- yhtiöjärjestys

Lisäksi ostaja on teettänyt myytävästä rakennuksesta korjaus- ja kustannusarvion (A-insinöörit 14.4.2025).

Ostaja on tutustunut yhtiön omistamaan rakennukseen ja tonttiin sekä tarkastanut ne oman harkintansa mukaan riittävän huolellisesti ja hyväksyy ne sellaisenaan siinä kunnossa kuin ne kaupantekohetkellä ovat.

Ostajalle on varattu mahdollisuus esittää saamaansa aineistoon liittyen kysymyksiä Myyjälle ennen kauppakirjan allekirjoitusta. Lisäksi Myyjällä on selonteko- ja asiakirjojen toimitusvelvollisuus Ostajalle, jos kaupan jälkeen ilmenee Myyjän omistusajalta selvitettäviä asiakokonaisuuksia.

MYYJÄN VAKUUTUKSET

Myyjä antaa Ostajalle seuraavat Vakuutukset ja vastaa niiden paikkansapitävyydestä Täytäntöönpanopäivänä:

- a. Kaupan kohteena olevalla Yhtiöllä ei ole muuta toimintaa kuin kohdassa 4 mainitun omaisuuden omistaminen ja hallinta.
- b. Yhtiön kirjanpito ja tilinpäätökset on laadittu ja vahvistettu Suomen lakien ja määräysten mukaisesti.
- c. Yhtiön kirjanpito on ajan tasalla.

- d. Yhtiöllä ei ole muita velkoja tai vastuita, eikä Yhtiölle ole aiheutunut tai aiheudu mahdollisen muun sitoumuksen perusteella muita velkoja tai vastuita, kuin Yhtiön toimintaan liittyviä normaaleja hoito- yms. kuluja. Vastuut ilmenevät kirjanpidossa.
- e. Yhtiö ei ole osallisena missään oikeudenkäynnissä tai hallintoprosessia, eikä Myyjän tiedossa ole sellaista seikkaa, joka tällaiseen johtaisi.
- f. Yhtiön kaikki sopimukset ja sitoumukset on solmittu normaalein kaupallisin ehdoin eikä sopimusten tai sitoumusten ehtoja sen jälkeen ole muutettu.
- g. Yhtiön hallussa on kaikki sen toimintaan liittyvät sopimukset, ja toimintaan kuuluvat asiakirjat sekä kirjanpitomateriaali.
- h. Yhtiötä tai rakennuksia ei rasita mikään maksamaton kaavamaksu tai ympäristömaksu, täyttämätön rakentamisvelvoite tai vastaava velvoite taikka vastuu, jota ei ole asianmukaisesti täytetty, pois lukien rakennuksen varustaminen sähköautojen latauspisteellä, jota ei ole vielä lain rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla (733/2020) mukaisesti toteutettu.
- i. Myyjän tiedossa ei ole yhtiön hallitseman alueen maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- j. Myyjän kaavoitusviranomaiselta saaman tiedon mukaan alueella ei ole vireillä kaavamuutoshanketta.
- k. Ostajalle kauppaneuvotteluissa, kaupan kohteentarkastuksessa ja Kaupan tekemisen yhteydessä annetut tiedot Yhtiöstä ovat oikeita eivätkä ole harhaanjohtavia.
- l. Myyjän tiedossa ei ole sellaisia toimintaan olennaisesti ja negatiivisesti vaikuttavia seikkoja, velkoja tai vastuita, joita Myyjä ei olisi Ostajalle ilmoittanut tai joita ei olisi huomioitu tilinpäätöksessä.
- m. Myyjä omistaa Osakkeet riidattomasti ja vakuuttaa, ettei kaupan kohdetta osaksikaan rasita kolmannen osapuolen muu kuin rasisitustodistuksessa tai kiinteistönrekisteriotteessa ilmenevä omistuksenpidätysehto, pantti-, kiinnitys- tai muu vakuus- ja rasiteoikeus.

VEROT, MAKSUT JA MUUT VELVOITTEET

Myyjä vastaa Osakkeisiin kohdistuvista mahdollisista veroista ja maksuista sekä muista velvoitteista omistusoikeuden siirtymiseen asti, jonka jälkeen niistä vastaa Ostaja.

Kumpikin Osapuoli vastaa itse kaikista sille tämän Kaupan valmistelusta ja toteuttamisesta aiheutuneista kustannuksista, myös siinä tapauksessa, että Kauppa purkautuisi.

Ennen Kaupan täytäntöönpanoa:

- Yhtiön pankkitili irrotetaan Myyjän konsernitilistä ja pankkitilillä olevat varat (näkyvät Yhtiön taseen kohdassa Saamiset saman konsernin yrityksiltä) jäävät Yhtiölle.
- Yhtiö sopii SOL vartioinnin kanssa, että jatkossa hälytyskeikkojen laskut maksaa Yhtiö. Aikaisemmin hälytyskeikat on laskutettu Myyjältä, joka on laskuttanut

keikat edelleen Ostajalta. Yhtiö on maksanut vartioinnin ja vartiointisopimus on Yhtiön.

- Kiinteistövalvonta Fidelix (Jukolan_TA_Fidelix_MOXA 00:04:5f:8a:a4:5b 172.17.170.29) siirretään Myyjältä Ostajalle.

Ostaja on tietoinen siitä, että vaaranvastuu siirtyy kaupantekohetkellä Ostajalle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan tässä muun ohella vastuuta vahingosta, joka Kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu Yhtiön omistamalle kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun vastaavan Osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan yhtiötä koskevat muuttuneet yhteystiedot välittömästi omistusoikeuden siirtymisen jälkeen yhtiön sopijaosapuolille ja muille tahoille (mm. verottaja).

Ostaja vastaa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta ja varainsiirtoveroilmoituksen tekemisestä.

Ostaja tekee ilmoituksen omistusoikeuden siirtymisestä kaupan kohteena olevalle yhtiölle osake- ja osakasrekisterimerkintää varten.

12

MUUT EHDOT

Myyjä vakuuttaa Ostajalle, että Myyjä on Osakkeiden ainoa omistaja ja että Myyjällä on laillinen oikeus myydä Osakkeet tämän kauppakirjan mukaisesti ja että tämä kauppakirja on Myyjää oikeudellisesti sitova.

Ostaja vakuuttaa, että Ostaja pystyy rahoitus- ja pääomatilanteen ja lainsäädännön estämättä tekemään tämän kauppakirjan mukaisen Kaupan ja että tämä kauppakirja on Ostajaa oikeudellisesti sitova.

Ostaja pitää välittömästi Täytäntöönpanon jälkeen Yhtiössä ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa Yhtiölle valitaan uusi hallitus. Ostaja huolehtii siitä, että muutos ilmoitetaan viipymättä kaupparekisteriin.

Ostaja sitoutuu kannattamaan Täytäntöönpanon jälkeen seuraavassa varsinaisessa yhtiökokouksessa vastuuvapauden myöntämistä aiemmalle hallitukselle, jos tilintarkastaja sitä puoltaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjän ja Ostajan välinen vuokrasopimus päättyy ilman erillistä sopimusta Kaupan kohteen omistusoikeuden siirtyessä Ostajalle.

Osapuolet sitoutuvat olemaan esittämättä toisiaan kohtaan mitään muita vaatimuksia Osakkeisiin, kuin mitä tässä kauppakirjassa on sovittu tai mihin tämä kauppakirja oikeuttaa.

13

ERIMIELISYYDET

Tästä kauppakirjasta johtuvat erimielisyydet ratkaistaan neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda lopputulokseen, ratkaisee erimielisyyden ensimmäisenä oikeusasteena Kanta-Hämeen käräjäoikeus.

14 TIEDONANNOT

Jollei toisin sovita, kaikki tämän Kauppakirjan mukaiset Osapuolille toimitettavat ilmoitukset ja tiedonannot tulee lähettää sähköpostitse seuraaviin osoitteisiin:

Myyjälle: liiketoimintajohtaja pauliina.rautiainen@hameenlinna.fi sekä tiedoksi kiinteistöjohtaja petri.paavilainen@hameenlinna.fi ja kirjaamo konsernipalvelut@hameenlinna.fi

Ostajalle: rahoitus- ja investointijohtaja petrus.kukkonen@omahame.fi sekä tiedoksi kirjaamo omahame@omahame.fi

Ilmoitus tai tiedonanto katsotaan pätevästi tehdyksi, kun vastaanottaja vahvistaa sähköpostitse saaneensa tai kun se on lähetetty vastaanottavan Osapuolen kirjaamoon.

15 SOPIMUSKAPPALEET

Kauppakirja allekirjoitetaan sähköisesti ja se toimitetaan saman sisältöisenä kummallekin osapuolelle.

16 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Hämeenlinnassa _____

Hämeenlinnan kaupunki

Olli-Poika Parviainen
kaupunginjohtaja

Jussi Oksa
talousjohtaja

Hämeenlinnassa _____

Kanta-Hämeen hyvinvointialue

Petrus Kukkonen
rahoitus- ja investointijohtaja