

# SOPIMUS RAKENTAMISVELVOITTEEN MÄÄRÄAJAN PIDENTÄMISESTÄ

## 1. Sopimusosapuolet

Sipoon kunta (y-tunnus 0203533-8), Sipoon Jokilaakson asemakaava-alueen korttelin 5058 luovuttajana (kiinteistö 753-423-4-134)

Taaleri Tonttirahasto Ky (y-tunnus 2671111-8), Sipoon Jokilaakson asemakaava-alueen korttelin 5058 nykyisenä omistajana (kiinteistö 753-423-4-134)

## 2. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan Sipoon kunnan ja Salpausselän Rakentajat Oy:n (nykyiseltä nimeltään Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy:n, y-tunnus 0348760-0) väliseen 31.3.2016 allekirjoitettuun kauppakirjaan ja edelleen Salpausselän Rakentajat Oy:n (nykyiseltä nimeltään Pallas Rakennus Päijät-Häme Oy:n) ja Taaleri Tonttirahasto Ky:n väliseen 8.6.2016 allekirjoitettuun kauppakirjaan kirjatun rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä. Sipoon Kunnanhallitus on hyväksynyt tontin edelleen luovutuksen Taaleri Tonttirahasto Ky:lle päätöksellään 26.4.2016 § 215.

## 3. Sopimus

Alkuperäisen kauppakirjan mukaan rakentamisvelvoitteen määräaika päättyy 31.3.2019. Rakentamisvelvoitteen määräaika pidennetään tällä sopimuksella kolmella vuodella siten, että vähintään 60 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta tulee olla rakennettuna 31.3.2022 mennessä. Alkuperäisen kauppakirjan mukaista sopimussakkoa ei tällöin määräajan jatkamisesta johtuen peritä. Mikäli edellä mainittua vähintään 60 %:a korttelin rakennusoikeudesta ei ole rakennettu 31.3.2022 mennessä, kunta perii Taaleri Tonttirahasto Ky:ltä täyden sopimussakon, yhteensä 339 300 euroa jatkettun rakentamisvelvoitteen määräajan päätyttyä. Sopimussakko eräännyy maksettavaksi 30.4.2022, ellei rakentamisvelvoitetta ole täytetty.

Siinä tapauksessa, että Taaleri Tonttirahasto Ky luovuttaa kiinteistön edelleen, luovutuskirjaan on otettava ehto kunnan oikeudesta sijoittaa ja ylläpitää kiinteistöllä yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevia tarpeellisia johtoja ja laitteita. Asennustöiden jälkeen kunta on velvollinen saattamaan kiinteistön entiseen kuntoon. Kunta korvaa kiinteistön omistajalle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan suoranaisten vahingon.

Jos Taaleri Tonttirahasto Ky luovuttaa kohteen edelleen rakentamattomana, luovutuskirjaan on otettava edellä oleva ehto rakentamisvelvoitteesta. Selvytyden vuoksi todetaan, että Taaleri Tonttirahasto Ky:n sopimussakkovelvoitetta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman Sipoon kunnan suostumusta.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle.

#### 4. Allekirjoitukset

Helsinki      8.3..2019

Taaleri Tonttirahasto Ky

Korttelin 5058 (kiinteistö 753-423-4-134) omistajana



---

Jouni Alho  
prokuristi

Sipoossa      4.3.2019

Sipoon kunta

Korttelin 5058 (kiinteistö 753-423-4-134) alkuperäisenä luovuttajana



---

Anna-Leena Rouhiainen  
tonttipäällikkö

#### LIITTEET

Liite 1. Kauppakirja 31.3.2016 (Sipoon kunta, Salpausselän Rakentajat Oy)

Liite 2. Kauppakirja 8.6.2016 (Salpausselän Rakentajat Oy, Taaleri Tonttirahasto Ky)

## KAUPPAKIRJA

### MYyjÄ

Sipoon kunta, jäljempänä myyjä  
Y- tunnus 0203533-8  
osoite: PL 7, 04131 Sipoo  
kunnanhallitus 15.12.2015 § 264

### OSTAJA

Salpausselän Rakentajat OY  
Y- tunnus 0348760-0  
osoite: Kerintie 20, 15500 Lahti

### KAUPAN KOHDE

Oheisen liitekartan mukainen Sipoon kunnassa sijaitseva noin 9885 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala määräalasta 753-423-5-29-M601 sekä noin 657 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä Å-åkern 753-423-9-123.

Määräalat muodostavat Jokilaakson asemakaavan korttelin 5058. Korttelissa on varattu asuinrakennuksille (A-8) rakennusoikeutta 5800 k-m<sup>2</sup>.

### KAUPPAHINTA

Kauppahinta on seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta euroa (754 000) euroa.

### KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

#### 1. Kauppahinnan maksaminen ja purkava ehto

Kauppasumma 754 000 euroa on maksettava viimeistään 30.4 2016. Mikäli kauppasumma ei ole maksettu 30.4.2016 mennessä, tämä kauppa puretaan.

#### 2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, kun kauppasumma on maksettu kokonaisuudessaan.

### **3. Rasitteet ja rasitukset**

Kiinteistö myydään velkakiinnityksistä vapaana.

### **4. Verot ja maksut**

Myyjä vastaa kiinteistöstä suoritettavista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.

Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuuto on haettava kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Vesi- ja viemäriverkoston liittymismaksut peritään vesi- ja viemärilaitoksen liittymishetkellä voimassa olevien taksojen mukaisina.

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan palkkion sekä lohkomiskustannukset.

### **5. Rakentamisvelvoite**

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti 60 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta kolmen vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennukset on oltava siinä kunnossa, että vähintään käyttöönottotarkastus on pidetty. Myyjä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaikaa.

### **6. Johtojen ym. sijoittaminen**

Myyjällä on oikeus asentaa tontille yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevat tarpeelliset johdot ja laitteet ja pitää niitä kunnossa. Asennustöiden jälkeen myyjä on velvollinen saattamaan tontin entiseen kuntoon. Ostajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

### **7. Vallintarajoitus**

Ostaja sitoutuu olemaan myymättä tai muutoin luovuttamatta tonttia, jota ei ole rakennettu myönnettyjen rakennuslupien mukaisesti, muulle kuin myyjän hyväksymälle ostajalle.

Ostaja sitoutuu ottamaan kohdassa 6 mainitun sopimusehdon tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli tontti luovutetaan rakentamattomana, kohdan 5 ehto on myös otettava luovutuskirjaan.

### **8. Sopimussakko**

Mikäli Ostaja ei ole määräaikana täyttänyt edellä määrättyä rakentamisvelvoitettaan myyjä perii sopimussakkona 10 % kauppahinnasta eli seitsemänkymmentäviisituhattaneljänsataa euroa (75 400 €) määräajan umpeuduttua, ja seuraavalta alkavalta 12 kuukauden kaudelta 15 % kauppahinnasta eli satakolmetoistatuhattasata (113 100) euroa. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole tämänkään jälkeen täytetty, perii myyjä seuraavalta alkavalta 12 kuukauden kaudelta 20 % kauppahinnasta eli sataviisikymmentätuhattakahdeksansataa (150 800) euroa.

Mikäli Ostaja on kohdan 7 vastaisesti luovuttanut tontin rakentamattomana, perii myyjä sopimussakkoa sataviisikymmentätuhattakahdeksansataa (150 800) euroa.

Myyjä voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli ostaja luovuttaa tontin alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta myyjän hyväksymälle ostajalle.

#### 9. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

#### 10. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

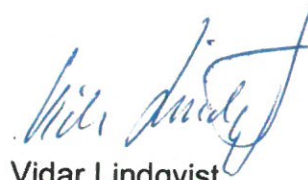
Ympäristönsuojelulain 139 §:n tarkoittamana selontekona Myyjä toteaa, että Myyjän omistusaikana taikka myyjän tieteen sitä ennen kiinteistöllä ei ole harjoitettu sellaista toimintaa tai varastoitu ainetta tai jätettä, joka voi aiheuttaa maaperän saastumista.

Sipoossa 31.3.2016

Sipoon kunta



Pekka Söyriä  
Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö



Vidar Lindqvist  
mittausteknikko

Salpausselän Rakentajat Oy



Kalevi Holopainen  
Valtakirjalla

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Pekka Söyriä ja Vidar Lindqvist Sipoon kunnan puolesta luovuttajana ja valtakirjalla Kalevi Holopainen Salpausselän Rakentajat Oy:n puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2. luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

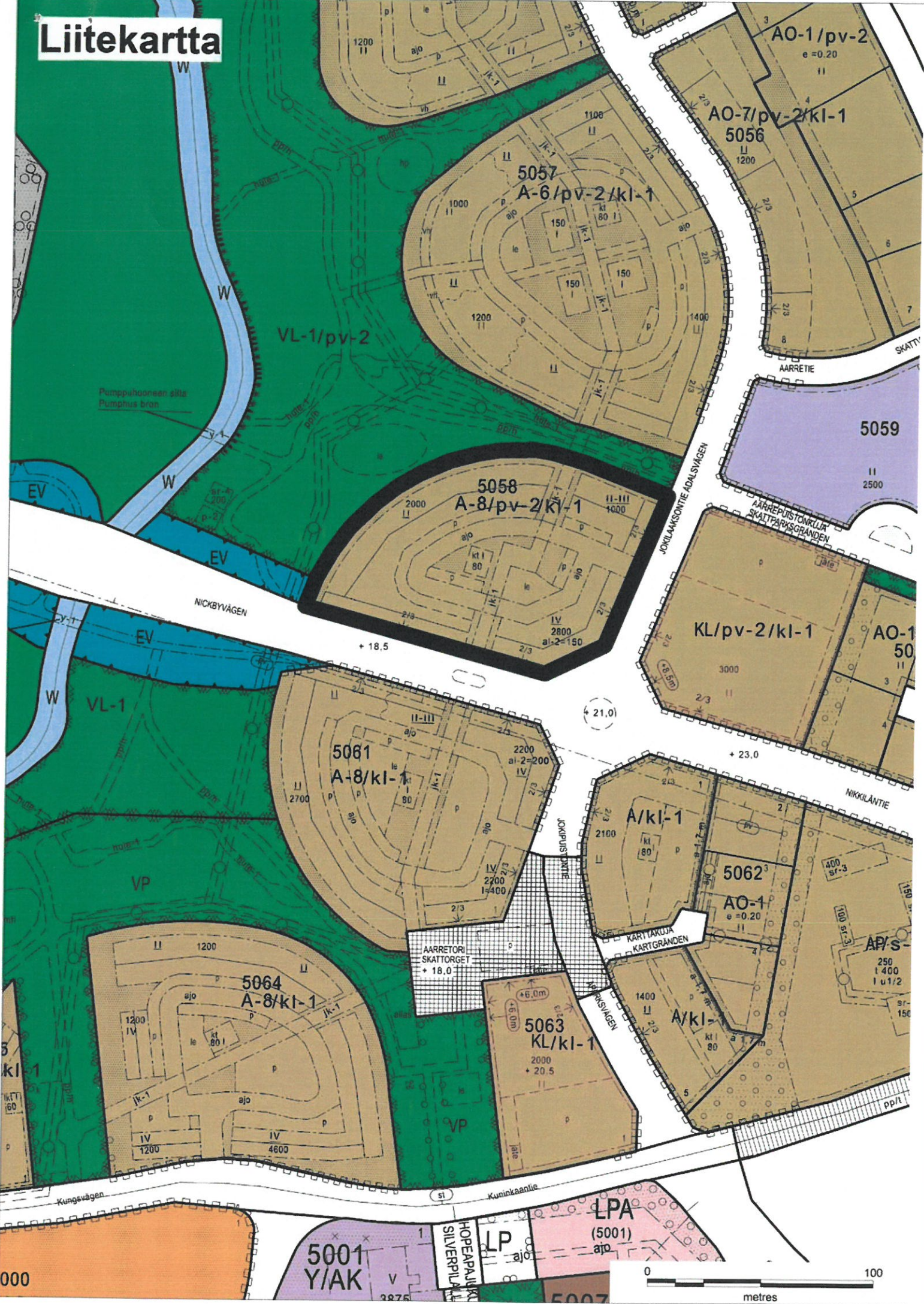
Sipoossa 31.3.2016



Anna-Leena Rintala  
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja  
Kaupanvahvistajatunnus 402000/11



# Liitekartta





## VALTAKIRJA

Valtuutettu                      SSR Uusimaa Oy  
   Kalevi Holopainen  
   (160456-1616)

Valtuuttaja                      Salpausselän Rakentajat Oy  
   (0348760-0)  
   Kerintie 20  
   15500 Lahti

Valtuutus                        Valtuutamme Kalevi Holopaisen allekirjoittamaan Sipoon  
   Jokilaakson kortteleiden 5058 ja 5061 kiinteistöjä koskevat  
   kauppakirjat Sipoon kunnan ja Salpausselän Rakentajat Oy:n  
   välillä 31.3.2016.

Lahdessa 30.3.2016

Salpausselän Rakentajat Oy



---

Tapani Pöyry, toimitusjohtaja

104/2016

## KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja ("Kauppakirja") on tehty seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **Salpausselän Rakentajat Oy**, y-tunnus 0348760-0 ("Myyjä");
- (2) **Taaleri Tonttirahasto Ky**, y-tunnus 2671111-8 ("Ostaja"),  
erikseen "Osapuoli", yhdessä "Osapuolet".

## TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Myyjä omistaa Sipoon kunnassa Jokilaakson kaupunginosassa korttelissa 5058 sijaitsevan n. 9885m<sup>2</sup> suuruisen määräalan määräalasta kiinteistötunnus 753-423-5-29-M601 ("Tontti 1") sekä n. 657m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä kiinteistötunnus A-äkern 753-423-9-127 ("Tontti 2").
- (B) Tämän Kauppakirjan tarkoituksena on sopia kaupasta, jossa Myyjä myy Tontti1 ja Tontti 2 Ostajalle.

## 1 KAUPAN KOHDE

- 1.1 Kaupan kohteena on Tontti 1 ja Tontti 2, jotka myydään jäljempänä tässä Kauppakirjassa mainituin ehdoin.

## 2 KAUPPAHINTA

- 2.1 Tontin kauppahinta on seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta euroa (754.000,00 euroa) + varainsiirtovero kolmekymmentätuhattasatakusikymmentä euroa (30.160,00 euroa), eli Kauppahinta yhteensä 784.160,00 euroa.

## 3 TÄYTÄNTÖÖNPANO

- 3.1 Omistusoikeus Tonttiin siirtyy Myyjältä Ostajalle tämän Kauppakirjan allekirjoituspäivänä ("Täytäntöönpanopäivä"), kun Kauppahinta on maksettu kohdan 2 mukaisesti Myyjälle ("Täytäntöönpano").
- 3.2 Täytäntöönpanopäivänä seuraavat toimenpiteet on suoritettava Täytäntöönpanossa
  - i. Ostaja maksaa Myyjälle varainsiirtoveron osuuden 30.160,00 euroa Myyjän pankkitilille Danske Bank FI7880001071245535.
  - ii. Ostajan ja Myyjän välinen velkakirja päiväys 28.4.2016, summaltaan 1.670.240,00 on tämän Kauppakirjan allekirjoituksilla takaisin maksettu Ostajalle.
  - iii. Myyjä luovuttaa Ostajalle Tonttia koskevat panttikirjat vapaina kaikista rasituksista.
  - iv. Osapuolet allekirjoittavat Kauppakirjan ja vahvistavat Kauppakirjan allekirjoituksin, että Kauppahinnan maksamista ja panttikirjojen luovuttamista koskevat velvoitteet on täytetty, ja että omistusoikeus Tonttiin on siirtynyt Myyjältä Ostajalle.

## 4 MYYJÄÄ JA TONTTIA KOSKEVAT VAKUUTUKSET

- 4.1 Myyjä on Tontin laillinen omistaja. Myyjällä on oikeus luovuttaa Tontti tämän Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.
- 4.2 Tonttiin ei kohdistu velkakiinnityksiä.

1. P.  
A



- 4.3 Rakentamisvelvoite. Myyjään ja Sipoon Kunnan kanssa on sovittu että Myyjä sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti 60 % asemakaavan mukaisesta rakenneoikeudesta kolmen vuoden kuluessa Sipoon Kunnan ja Salpausselän Rakentajat Oy:n välisen sopimuksen allekirjoittamisesta (31.3.2016). Lisäksi on sovittu että rakennukset on oltava siinä kunnossa, että vähintään käyttöönottotarkistus on pidetty. Rakentamisvelvoite siirtyy tämän Kauppakirja allekirjoituksella Ostajalle. Ostaja vuokraa Tontin Nuorisosäätiö sr:lle, jolla on rakennuttamisesta sopimus Myyjän kanssa.
- 4.4 Tonttiin ei kohdistu mitään muita kuin liitteestä 4.3 ilmeneviä rasitteita tai kolmannen osapuolen oikeuksia, jotka perustuisivat rekisteröimättömiin rasite- tai käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin.
- 4.5 Myyjä vastaa Tontin maaperän mahdollisesta sellaisesta pilaantuneisuudesta, joka on aiheutunut ennen omistus- ja hallinto-oikeuden siirtymistä Ostajalle, ja jonka puhdistamista asuinkäyttöön soveltuvaksi viranomaisen ympäristönsuojelulain (527/2014) nojalla edellyttää tai olisi oikeutettu edellyttämään. Vastuu on voimassa siten kuin myyjän virhevastuun kestosta maakaaren 2 luvun 25 §:ssä määrätään.
- 4.6 Myyjä vakuuttaa, että se on antanut Ostajalle käytettävissä olevat tiedot Tontilla harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti.

## 5 ETUOSTOLAIN MUKAINEN VAKUUTUS

- 5.1 Myyjä ja Ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistökauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

## 6 VEROT, MAKSUT JA KUSTANNUKSET

- 6.1 Myyjä vastaa kaikista Tonttiin liittyvistä veroista ja muista maksuista sekä mahdollisista kustannuksista siltä osin kuin ne kohdistuvat ajanjaksoon ennen tämän Kauppakirjan allekirjoittamista, jonka jälkeen Ostaja on niistä vastuussa.
- 6.2 Ostaja vastaa Tontin kaupasta perittävästä varainsiirtoverosta sekä Kauppakirjaan liittyvästä julkisen kaupanvahvistajan maksusta.

## 7 MUUT EHDOT

### 7.1 Ilmoitukset

- 7.1.1 Kaikki ilmoitukset, vaatimukset, vaateet tai muut tähän Kauppakirjaan liittyvät Osapuolten väliset viestit katsotaan asianmukaisesti annetuiksi tai välitetyiksi, kun ne on toimitettu kirjallisesti kirjattuna kirjeenä, faksilla tai viestinä asianomaiselle Osapuolelle seuraavasti (tai muulla tavalla, josta ao. Osapuoli voi myöhemmin antaa kirjallisen ilmoituksen toiselle Osapuolelle):

Vastaanottajana Myyjä: Salpausselän Rakentajat, Kerintie 20, 15500 Lahti;  
tapani.poyry@salppuri.com ja kari.kangas@salppuri.com; Tapani Pöyry ja Kari Kangas.

Vastaanottajana Ostaja: Taaleri Tonttirahasto Ky; Kluuvikatu 3, 00100 Helsinki;  
jouni.alho@taaleri.com; Jouni Alho.

### 7.2 Johtojen sijoittelu

Sipoon kunnan johtojen sijoittelu

11 P  
D

Sipoon kunnalla on oikeus asentaa tontille yhdyskuntaa ja kiinteistö palvelevat tarpeelliset johdot ja laitteet ja pitää niitä kunnossa. Asennustöiden jälkeen Sipoon kunta on velvollinen saattamaan tontin entiseen kuntoon. Sipoon kunta on sitoutunut korvamaan Ostajalle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

### 7.3 Kauppakirjan siirtäminen

- 7.3.1 Tämä Kauppakirja ja siinä yksilöidyt oikeudet ja velvollisuudet ovat Osapuolia sitovia ja niitä hyödyttäviä, eivätkä Osapuolet voi niitä siirtää.
- 7.3.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä annettua sitoumusta lukuun ottamatta Salpausselän Rakentajien ja Ostajan välille ei synny sopimussuhdetta tällä Kauppakirjalla.

### 7.4 Myyjän oikeus maaperätutkimuksiin

Myyjällä tai Salpausselän Rakentajilla on oikeus, ei kuitenkaan velvollisuutta, kolmen kuukauden kuluessa Täytäntöönpanopäivästä kustannuksellaan ryhtyä toimenpiteisiin selvittääkseen Tontin maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Mahdollisista maaperään kohdistuvien toimenpiteiden suorittamistavasta ja -ajasta sovitaan Myyjän / Salpausselän Rakentajien ja Ostajan kesken erikseen myöhemmin. Kaikki toimenpiteet suoritetaan sillä periaatteella, että Tontille tai sillä sijaitsevalle rakennukselle aiheutuva haitta on mahdollisimman vähäinen ja Myyjä / Salpausselän Rakentajat huolehtii siitä, että Tontille ja sillä sijaitsevalle rakennukselle aiheutuvat haitat ja vahingot ennallistetaan maaperätutkimusten suorittamisen

## 8 KAUPPAKIRJAN TULKINTA JA ERIMIELISYYDET

### 8.1 Koko sopimus

- 8.1.1 Osapuolet sopivat, että tämä Kauppakirja liitteineen käsittää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen, eikä kummallakaan Osapuolella ole nyt tai vastaisuudessa sen asiasisältöön liittyviä vaateita tai vaatimuksia toiselta Osapuolelta aiempien sopimusten, neuvottelujen tai yhteisymmärryksen perusteella tai niihin liittyen.

### 8.2 Kauppakirjan osittainen pätemättömyys

Mikäli tämä Kauppakirja, jokin Kauppakirjan ehto tai tällä Kauppakirjalla toteutettava järjestely katsotaan osittain tai kokonaisuudessaan pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Kauppakirja muilta osilta yhä voimassa, ellei Kauppakirjan osan pätemättömyys tai mitättömyys johda koko Kauppakirjaa ajatellen niin merkittävään muutokseen, että Kauppakirjan soveltaminen sen johdosta olisi erittäin kohtuutonta.

### 8.3 Otsikot

- 8.3.1 Kauppakirjan otsikot, sisällysluettelo ja liiteluettelo on laadittu vain sen lukemisen helpottamiseksi, eivätkä ne vaikuta Kauppakirjan määräysten merkitykseen tai tulkintaan tai rajoita niitä.

### 8.4 Muutokset

- 8.4.1 Kaikista Kauppakirjan muutoksista tulee sopia kirjallisesti kaikkien Osapuolten välillä.

### 8.5 Oikeuksien käyttämättä jättäminen

- 8.5.1 Jos Osapuoli milloin tahansa jättää käyttämättä oikeuttaan vaatia Kauppakirjan minkä tahansa ehdon toteuttamista, tämä ei millään tavoita vaikuta ao. Osapuolen oikeuteen vaatia sitä myöhemmin, ja jos Osapuoli jättää puuttumatta tämän Kauppakirjan jonkin määräyksen laiminlyöntiin, sitä ei tule tulkita siten, että Osapuoli luopuisi oikeudestaan puuttua sen muiden määräysten rikkomuksiin.



## **8.6 Sovellettava laki ja erimielisyydet**

- 8.6.1 Tähän Kauppakirjaan sovelletaan Suomen lakia, jonka nojalla sitä tulkitaan (riippumatta siinä olevista kansainvälisen yksityisoikeuden periaatteista tai lakikollisioperiaatteista).
- 8.6.2 Kaikki tästä Kauppakirjasta johtuvat tai siihen liittyvät erimielisyydet, riidat tai vaateet taikka sen rikkomista, irtisanomista tai pätemättömyyttä koskevat asiat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Suomen Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti yhden välimiehen kokoonpanolla. Välimiesmenettely pidetään Suomessa Helsingissä.

## **9 SOPIMUSKAPPALEET**

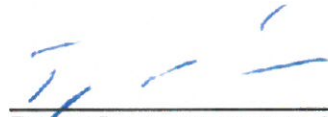
- 9.1.1 Tämä Kauppakirja astuu voimaan kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- 9.1.2 Tästä Kauppakirjasta on laadittu kolme samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

1.0.1  
A



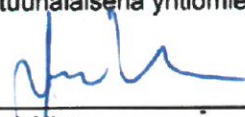
Osapuolet ovat allekirjoittaneet tämän Kauppakirjan Helsingissä 08.06.2016.

**SALPAUSSELÄN RAKENTAJAT OY**



Tapani Pöyry, toimitusjohtaja

**TAALERITEHTAAN TONTTIRAHASTON  
HALLINNOINTIYHTIÖ OY TAALERI  
TONTTIRAHASTO KY:N**  
vastuunalaisena yhtiömiehenä



Jouni Alho  
valtakirjalla

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Tapani Pöyry (241257-143F) Myyjän laillisena edustajana/valtuuttamana sekä Jouni Alho (310177-117E) Ostajan laillisena edustajana/valtuuttamana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistön kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut, että kiinteistön kauppa on tehty Maakaaren 2 luvun 1 pykälän mukaisesti.

Paikka ja aika kuten yllä.



**Jorma Niinistö**  
kaupanvahvistaja  
402713/24









**TAALERITEHTAAN TONTTIRAHASTON HALLINNOINTIYHTIÖ OY ("Yhtiö")**  
y-tunnus 2671111-8

**PÖYTÄKIRJA /2016**

**HALLITUKSEN KOKOUS**

Aika: 8.6.2016  
Paikka: Kluuvikatu 3, Helsinki  
Läsnä: Juhani Elomaa  
Karri Haaparinne  
Petri Lampinen  
  
Lisäksi: Jouni Alho

**1 KOKOUKSEN AVAUS**

Juhani Elomaa avasi kokouksen ja toimi kokouksen puheenjohtajana. Jouni Alho toimi sihteerinä. Todettiin, että kokous on laillisesti kokoon kutsuttu ja päätösvaltainen.

**2 HALLITUKSEN JÄSENTEN EDUT**

Hallituksen jäsenet selvittivät kaikki välittömät ja välilliset henkilökohtaiset etunsa liittyen alla kohdassa 3 mainittujen asiakirjojen mukaiseen järjestelyyn. **Todettiin**, että hallituksen jäsenten edut eivät olleet sellaisia, jotka osakeyhtiölain (624/2006) 6 luvun 4 §:n mukaan estäisivät heitä keskustelemasta käsiteltävistä asioista tai äänestämästä näissä asioissa.

**3 TONTIN OSTAMINEN TAALERI TONTTIRAHASTO KY:LLE JA SEN EDELLEEN  
VUOKRAAMINEN NUORISOSÄÄTIÖLLE**

**Todettiin**, että Yhtiö toimii Taaleri Tonttirahasto Ky –nimisen kommandiittiyhtiön ("Rahasto") vastuunalaisena yhtiömiehenä.

**Todettiin**, että Rahasto on rahoittanut Salpausselän Rakentajat Oy:n Jokilaakson tonttien hankinnan Sipoon kunnalta ja nyt tonttien olisi tarkoitus siirtyä rahastolle ja rahaston edelleen vuokrata tontit Nuorisosäätiö sr:lle. Tontit ja määräalat yhteensä 4 kpl sijaitsevat Sipoon Jokilaaksossa kiinteistötunnuksilla 753-423-5-29-M601, 753-423-4-130, 753-423-5-29-M601 ja 753-423-9-127 ("**Tontti**").



**Todettiin**, että kauppaneuvottelut ovat edenneet suunnitellusti ja Sipoon kunta on hyväksynyt tonttien myynnin Taaleri Tonttirahastolle. Lopullinen tonttikauppa on ehdotettu solmittavaksi 8.6.2016. Tonttien hinnaksi on neuvoteltu 886080 euroa (2 tonttia korttelissa 5058) ja 784160 euroa (2 tonttia korttelissa 5061) Tonttien kauppakirjaluonnokset olivat kokouksessa nähtävillä.

**Todettiin**, Nuorisosäätiön kanssa käydyt vuokrausneuvottelut myös edenneen ja heidän olevan valmiit vuokraamaan Tontti rahastolta asuinrakentamista varten. Tontin vuokrasopimusluonnos oli kokouksessa nähtävillä.

#### 4 YHTIÖN JA RAHASTON ETU SEKÄ ESISOPIMUKSEN HYVÄKSYMINEN

Hallitukselle esitettyjen dokumenttien ehtojen tarkan harkitsemisen jälkeen **todettiin**, että Tontin ostaminen ja edelleen vuokraaminen ovat Yhtiön ja Rahaston edun mukaista ja Yhtiön sekä Rahaston näkökulmasta liiketaloudellisesti perusteltua. **Todettiin** lisäksi, että kassavirtalaskelmiin perustuen Tonttikaupan solmiminen ja vuokrasopimuksen tekeminen eivät aiheuta vaaraa Yhtiön ja /tai Rahaston maksukyvyttömyydestä.

**Päätettiin** Rahaston vastuunalaisena yhtiömiehenä hyväksyä Rahaston puolesta Tontin ostaminen ja edelleen vuokraaminen.

#### 5 VALTUUTUKSET

**Päätettiin** seuraavista valtuutuksista:

Jouni Alho on valtuutettu neuvottelemaan, viimeistelemään, hyväksymään, tekemään, allekirjoittamaan sekä luovuttamaan Rahaston puolesta kauppakirja ja vuokrasopimus niitä osiltaan siinä muodossa, kuin ne on kokoukselle esitetty, mukaan lukien kaikki muut asiakirjat, todistukset ja ilmoitukset sekä vahvistukset edellä mainittuihin asiakirjoihin tai järjestelyihin tai niiden täytäntöönpanoon liittyen.

#### 6 KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

**Todettiin**, että kaikki päätökset olivat yksimielisiä.


*(allekirjoitukset seuraavalla sivulla)*

VAKUUDEKSI



---

Juhani Elomaa  
puheenjohtaja



---

Jouni Alho  
sihteeri