

# **OSAKEKAUPPAKIRJA**

ORIVEDEN KAUPUNGIN

ja

LOIMUA OY:N

välillä

koskien

ORIVEDEN ALUELÄMPÖ OY:N OSAKKEITA

[18]. toukokuuta 2026



CASTRÉN & SNELLMAN

## **LIITTEET**

- Liite 2 Kauppahintalaskelma (sisältäen nettokäyttöpääomalaskelman ja nettovelkalaskelman)
- Liite 6.1(vi) Yhteistyösopimus
- Liite 7.3 Tilinpäätös
- Liite 8.2 Ostajan hallituksen päätös

**TÄMÄ OSAKEKAUPPAKIRJA (Sopimus)** on tehty [18]. toukokuuta 2026.

## OSAPUOLET

- (1) **Oriveden kaupunki** (Y-tunnus 0151789-6), Keskustie 23, 35300 Orivesi (Myyjä).
- (2) **Loimua Oy** (Y-tunnus 2941135-6), Vankanlähde 7, 13100 Hämeenlinna (Ostaja).
- Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä **Osapuolet** ja kumpikin erikseen **Osapuoli**.

## TAUSTA

- (A) Oriveden Aluelämpö Oy (Y-tunnus 0366824-1, **Yhtiö**) on Osapuolten yhdessä omistama energiayhtiö, joka myy lämpöenergiaa kaukolämpönä asuin-, liike- ja teollisuuskiinteistöille sekä julkisille rakennuksille Oriveden kaupungissa (**Liiketoiminta**).
- (B) Myyjä omistaa 300 kpl Yhtiön osaketta, jotka edustavat 50 % Yhtiön kaikista osakkeista (**Osakkeet**). Ostaja omistaa entuudestaan 300 kpl Yhtiön osaketta, jotka edustavat 50 % Yhtiön kaikista osakkeista.
- (C) Yhtiön ja Ostajan välillä on voimassa 8.12.2020 tehty palvelusopimus, jonka perusteella Ostaja tuottaa Yhtiölle teknisiä ja hallinnollisia palveluita. Lisäksi Osapuolten välillä on voimassa 2007 tehty yhteistoimintasopimus. Ostajalla on näin ollen perusteellinen tuntemus Yhtiön Liiketoiminnasta ja operatiivisesta toiminnasta.
- (D) Tällä Sopimuksella Osapuolet sopivat niistä ehdoista, joilla Ostaja ostaa Myyjältä Osakkeet.

## 1 MÄÄRITELMÄT

Seuraavilla termeillä on tässä Sopimuksessa alla määritelty sisältö, jollei nimenomaisesti ole toisin ilmaistu:

<b>Alustava Nettokäyttöpääomaerotus</b>	tarkoittaa sitä euromäärää, jolla Arvioitu Nettokäyttöpääoma ylittää (jolloin Arvioitua Kauppahintaa on korotettava kyseisellä määrällä euro eurosta) tai alittaa (jolloin Arvioitua Kauppahintaa on alennettava kyseisellä määrällä euro eurosta) Normalisoidun Nettokäyttöpääoman.
<b>Arvioitu Nettokäyttöpääoma</b>	tarkoittaa <u>liitteen 2</u> mukaisesti laskettua Yhtiön nettokäyttöpääoman arvioitua määrää Täytäntöönpanopäivänä.
<b>Arvioitu Nettovelka</b>	tarkoittaa <u>liitteen 2</u> mukaisesti laskettua Yhtiön nettovelan arvioitua määrää Täytäntöönpanopäivänä.
<b>Arvioitu Kauppahinta</b>	on määritelty kohdassa 2.3.
<b>Julkisen Vallan Toimihenkilö</b>	on määritelty kohdassa 7.4.4.
<b>Kauppahinnan Tarkistuserä</b>	on määritelty kohdassa 3.2.
<b>Kauppahinta</b>	tarkoittaa kohdan 2.2 mukaista Osakkeista maksettavaa kauppahintaa.

<b>Kirjanpitoperiaatteet</b>	tarkoittaa kirjanpitolakia (1336/1997, muutoksineen) ja -asetusta ja muita soveltuvia lakeja sekä yleisesti hyväksytyjä kirjanpitoperiaatteita ja kirjanpito tapaa siten, kuin niitä on Yhtiössä sovellettu.
<b>Kynnysraja</b>	on määritelty kohdassa 9.2(iii).
<b>Liiketoiminta</b>	on määritelty kohdassa (A).
<b>Lopullinen Nettokäyttöpääoma</b>	tarkoittaa Täytäntöönpanopäivän mukaista Välitilinpäätökseen perustuvaa Yhtiön toteutunutta ja <u>liitteessä 2</u> yksilöityihin eriin ja laskelmiin perustuvaa, nettokäyttöpääoman määrää.
<b>Lopullinen Nettokäyttöpääomaerotus</b>	tarkoittaa sitä euromäärää, jolla Lopullinen Nettokäyttöpääoma ylittää (jolloin Kauppahintaa on korotettava kyseisellä määrällä euro eurosta) tai alittaa (jolloin Kauppahintaa on alennettava kyseisellä määrällä euro eurosta) Normalisoidun Nettokäyttöpääoman.
<b>Lopullinen Nettokäyttöpääomakorjaus</b>	tarkoittaa sitä euromäärää, jolla Lopullinen Nettokäyttöpääomaerotus ylittää tai alittaa Alustavan Nettokäyttöpääomaerotuksen.
<b>Lopullinen Nettovelka</b>	tarkoittaa Täytäntöönpanopäivän mukaista Välitilinpäätökseen perustuvaa Yhtiön toteutunutta, ja <u>liitteessä 2</u> yksilöityihin eriin ja laskelmiin perustuvaa, nettovelan määrää (arvo voi olla positiivinen tai negatiivinen).
<b>Normalisoitu Nettokäyttöpääoma</b>	tarkoittaa [-223.071] euroa.
<b>Läheisyhteisö</b>	tarkoittaa tahoja, joka on kirjanpitolain 1 luvun 5 §:ssä tarkoitettuna määräysvallan kohteena tai käyttää kyseistä määräysvaltaa. Yhtiötä ei kuitenkaan katsota Myyjän Läheisyhteisöksi.
<b>Myyjä</b>	on määritelty kohdassa (1).
<b>Myyjän Vakuutukset</b>	on määritelty kohdassa 7.
<b>Osakkeet</b>	on määritelty kohdassa (B).
<b>Osapuoli</b>	tarkoittaa tämän Sopimuksen osapuolta.
<b>Ostaja</b>	on määritelty kohdassa (2).
<b>Riippumaton Asiantuntija</b>	tarkoittaa PricewaterhouseCoopers Oy:tä, tai jos mainittu yhteisö ei suostu tehtävään tai ei ole riippumaton taho, muu Osapuolten sopima kansainvälisesti tunnustettu riippumaton tilintarkastusyhteisö.
<b>Sopimus</b>	tarkoittaa tätä osakekauppakirjaa liitteineen.
<b>Tarkistuslaskelma</b>	on määritelty kohdassa 3.1.
<b>Tilinpäätös</b>	tarkoittaa <u>liitteenä 7.3</u> olevaa Tilinpäätöspäivänä päätyneitä tilikautta koskevaa Yhtiön tilintarkastettua tilinpäätöstä sisältäen taseen, tuloslaskelman, toimintakertomuksen, tilintarkastajan kertomuksen sekä kaikki tilinpäätöksen sisältämät lisätiedot.
<b>Tilinpäätöspäivä</b>	tarkoittaa 31.12.2025.
<b>Täytäntöönpano</b>	tarkoittaa Osakkeiden myynnin ja oston sekä muiden tämän Sopimuksen mukaisten toimien toteuttamista kohdan 6 mukaisesti.

<b>Täytäntöönpanopäivä</b>	on määritelty kohdassa 5.2.
<b>Vahinko</b>	tarkoittaa välittömiä ja sellaisia välillisiä vahinkoja, jotka ovat kohtuudella ennakoitavissa, mukaan luettuna Vahingon ja siihen liittyvän korvauksen selvittämisestä aiheutuneet kohtuulliset kulut.
<b>Välitilinpäätös</b>	tarkoittaa Kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti laadittua Yhtiön tilinpäätöstä liitetietoineen Täytäntöönpanopäivänä.
<b>Yhtiö</b>	on määritelty kohdassa (A).
<b>Yritysarvo</b>	tarkoittaa Osapuolten sopimaa Yhtiön osakkeiden velatonta ja kassatonta arvoa, eli 10.000.000 euroa.

## **2 KAUPPA JA KAUPPAHINTA**

- 2.1 Ostaja ostaa Osakkeet Myyjältä.
- 2.2 Osakkeiden kauppahinta lasketaan seuraavasti:
- (a) Yritysarvo,
  - (b) vähennettynä Arvioidulla Nettovelalla,
  - (c) vähennettynä tai lisättynä Alustavalla Nettokäyttöpääomaerotuksella, ja
  - (d) jaettuna kahdella (2),
- (Kauppahinta).**
- 2.3 Osapuolet ovat liitteessä 2 olevan laskelman mukaisesti arvioineet, että Arvioidun Nettovelan ja Alustavan Nettokäyttöpääomaerotuksen nojalla lasketun Kauppahinnan määrä on Täytäntöönpanopäivänä yhteensä [5.372.737] euroa (**Arvioitu Kauppahinta**).
- 2.4 Ostaja maksaa Arvioidun Kauppahinnan Täytäntöönpanopäivänä Myyjän osoittamalle pankkitilille.

## **3 KAUPPAHINNAN TARKISTUS**

- 3.1 Ostajan tulee viimeistään 30 arkipäivän kuluessa Täytäntöönpanopäivästä toimittaa Myyjälle Välitilinpäätös sekä liitteessä 2 yksilöityihin eriin ja laskelmiin perustuvat laskelmat Kirjanpitoperiaatteiden mukaisesti (i) Lopullisen Nettovelan, (ii) Lopullisen Nettokäyttöpääoman, (iii) Lopullisen Nettokäyttöpääomaerotuksen ja (iv) Lopullisen Nettokäyttöpääomakorjauksen määrästä per Täytäntöönpanopäivä sekä näiden perusteella laskelma lopullisesta Kauppahinnasta (**Tarkistuslaskelma**).
- 3.2 Arvioitua Kauppahintaa tarkistetaan euro eurosta (i) määrällä, jolla Tarkistuslaskelman mukainen Lopullinen Nettovelka ylittää tai alittaa Arvioidun Nettovelan sekä (ii) Lopullisen Nettokäyttöpääomakorjauksen määrällä (kohdan (i) ja (ii) yhteismäärä) summa (**Kauppahinnan Tarkistuserä**).
- 3.3 Mikäli Myyjä ei hyväksy Välitilinpäätöstä ja/tai Tarkistuslaskelmaa, tulee Myyjän ilmoittaa tästä Ostajalle kirjallisesti 30 arkipäivän kuluessa siitä, kun Tarkistuslaskelma ja Välitilinpäätös toimitettiin Myyjälle. Ilmoituksessa tulee yksilöidä se, miltä osin Myyjä ei hyväksy Välitilinpäätöstä ja/tai Tarkistuslaskelmaa. Mikäli ilmoitusta ei toimiteta sanotussa ajassa, katsotaan Myyjän hyväksyneen Välitilinpäätöksen ja Tarkistuslaskelman Ostajan toimittamassa muodossa. Mikäli Myyjä toimittaa Ostajalle ajoissa kirjallisen ilmoituksen Välitilinpäätöstä ja/tai Tarkistuslaskelmaa koskevista väitteistään, tulee Osapuolten pyrkiä

sopimaan vilpittömässä mielessä ilman aiheetonta viivytystä Välitilinpäätöksestä ja/tai Tarkistuslaskelmasta aiheutunut erimielisyys.

- 3.4 Mikäli Osapuolet eivät ole pystyneet sopimaan Välitilinpäätöksestä ja/tai Tarkistuslaskelmasta syntynyttä erimielisyyttä 30 arkipäivän kuluessa siitä, kun Myyjä ilmoitti erimielisyyttä koskevista väitteistään Ostajalle, on kummallakin Osapuolella oikeus saattaa erimielisyys Riippumattoman Asiantuntijan ratkaistavaksi siten, että Riippumaton Asiantuntija toimii asiantuntijana, ei välimiehenä. Riippumaton Asiantuntija selvittää riitautetun määrän oikeellisuuden jommankumman Osapuolen kirjallisesta vaatimuksesta (Riippumaton Asiantuntija ei voi arvioida minkään riitautetun määrän olevan arvokkaampi kuin Ostajan tai Myyjän arvioima määrä). Riippumaton Asiantuntija tekee oman itsenäisen ratkaisunsa kohdan 3 mukaisesti ja antaa kirjallisen perustellun päätöksensä asiassa suomen kielellä 30 arkipäivän kuluessa siitä, kun riita on annettu hänen ratkaistavakseen.
- 3.5 Riippumattoman Asiantuntijan päätös on lopullinen ja Osapuolia sitova, paitsi milloin päätös on ilmeisesti virheellinen. Tällöin erimielisyys saatetaan lopullisesti ratkaistavaksi välitysmenettelyssä kohdan 10.8 mukaisesti. Kukaan Osapuoli vastaa omien neuvonantajensa kustannuksista edellä kuvattuihin menettelyihin liittyen. Riippumattoman Asiantuntijan kulut jaetaan Myyjän ja Ostajan kesken siinä suhteessa kuin kummankin Osapuolen esittämät vaatimukset on Riippumattoman Asiantuntijan päätöksessä hylätty.
- 3.6 Kauppahinnan Tarkistuserä tulee suorittaa kymmenen (10) arkipäivän kuluessa siitä, kun Tarkistuslaskelma on lopullisesti vahvistettu joko Myyjän hyväksymisen, Osapuolten sopimuksen tai Riippumattoman Asiantuntijan päätöksen perusteella. Mikäli Kauppahinnan Tarkistuserä on positiivinen, Ostaja suorittaa kyseisen määrän Myyjälle, ja mikäli Kauppahinnan Tarkistuserä on negatiivinen, Myyjä suorittaa kyseisen määrän Ostajalle.

#### **4 VARAINSIIRTOVERO**

- 4.1 Varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

#### **5 OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN JA KAUPAN TÄYTÄNTÖÖNPANO**

- 5.1 Omistusoikeus Osakkeisiin siirtyy Täytäntöönpanopäivänä vapaana kaikista rasitteista Kauppahinnan maksua vastaan.
- 5.2 Kaupan täytäntöönpano tapahtuu kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun kohdan 5.4 mukaiset ennakkoehdot ovat täyttyneet tai niistä on luovuttu, tai Osapuolten erikseen kirjallisesti sopimana muuna ajankohtana (**Täytäntöönpanopäivä**).
- 5.3 Kummankin Osapuolen velvollisuus suorittaa Täytäntöönpano edellyttää, että kohdan 5.4 edellytykset ovat täyttyneet tai niistä on luovuttu Täytäntöönpanopäivänä tai sitä ennen. Osapuolella, jonka toiminnasta tai laiminlyönnistä kohdan 5.4 ennakkoehdon täyttymättä jääminen johtuu, ei kuitenkaan ole oikeutta kieltäytyä Täytäntöönpanosta, mikäli toinen Osapuoli haluaa toteuttaa Täytäntöönpanon.
- 5.4 Kaupan Täytäntöönpano on ehdollinen seuraaville edellytyksille:
- (i) Myyjän antamat vakuutukset kohdan 7 mukaisesti ovat olennaisilta osin paikkansapitäviä Täytäntöönpanopäivänä;
  - (ii) Ostajan antamat vakuutukset kohdan 8 mukaisesti ovat olennaisilta osin paikkansapitäviä Täytäntöönpanopäivänä;
  - (iii) Yhtiön liiketoiminnassa ei ole tapahtunut olennaista haitallista muutosta (esim. kaukolämmön hintoihin tai kannattavuuteen) tämän Sopimuksen allekirjoituspäivän ja Täytäntöönpanopäivän välisenä aikana;
  - (iv) Oriveden kaupunginhallituksen päätös Osakkeiden myynnistä tämän Sopimuksen mukaisesti on saanut lainvoiman;

- (v) Osapuolet ovat vilpittömässä mielessä neuvotelleet sovittuun muotoon kaukolämpölaitteistojen sijoittamista ja pito-oikeutta koskevan sopimuksen; ja
- (vi) Osapuolet ovat vilpittömässä mielessä neuvotelleet sovittuun muotoon kiinteistöä 562-413-75-13 koskevan kauppakirjan.

## **6 TOIMENPITEET TÄYTÄNTÖÖNPANOPÄIVÄNÄ**

6.1 Täytäntöönpanopäivänä suoritetaan seuraavat toimenpiteet:

- (i) Myyjä esittää Ostajalle kopion Oriveden kaupunginhallituksen lainvoimaisesta päätöksestä myydä Osakkeet;
- (ii) Ostaja esittää Myyjälle otteen Ostajan hallituksen päätöksestä ostaa Osakkeet;
- (iii) Ostaja maksaa Arvioidun Kauppahinnan Myyjän erikseen ilmoittamalle pankkitilille;
- (iv) Myyjä toimittaa Ostajalle Myyjän nimittämien hallituksen jäsenten eroilmoitukset, joihin ei sisälly vaatimuksia Yhtiötä kohtaan, Osapuolten erikseen sopimalla tavalla;
- (v) Osapuolet allekirjoittavat kiinteistön kauppakirjan sekä kaukolämpölaitteistojen sijoittamista ja pito-oikeutta koskevan sopimuksen;
- (vi) Osapuolet allekirjoittavat Yhteistyösopimuksen liitteen 6.1(vi) mukaisesti; ja
- (vii) Myyjä vahvistaa omasta ja Läheisyhteisöjensä puolesta, että Myyjällä tai sen Läheisyhteisöillä ei ole vaateita Yhtiötä kohtaan.

6.2 Kaikkien yllä mainittujen toimenpiteiden katsotaan tapahtuvan samalla kertaa eikä minkään toimenpiteen katsota tapahtuvan ennen kuin kaikki toimenpiteet on suoritettu. Kyseisistä toimenpiteistä laaditaan erillinen täytäntöönpanoluettelo.

## **7 MYYJÄN VAKUUTUKSET**

7.1 Myyjä vahvistaa ymmärtävänsä, että Ostaja sitoutuu tämän Sopimuksen mukaiseen Osakkeiden kauppaan luottaen siihen, että Myyjän jäljempänä tässä kohdassa 7 antamat vakuutukset (*Myyjän Vakuutukset*) ovat olennaisilta osin paikkansapitäviä eivätkä harhaanjohtavia tämän Sopimuksen allekirjoituspäivänä ja Täytäntöönpanopäivänä.

### **7.2 Omistusoikeus Osakkeisiin ja Myyjän valtuudet**

7.2.1 Myyjä omistaa Osakkeet, ja sillä on rajoittamaton oikeus myydä ne Ostajalle kaikista rasitteista ja kolmansien oikeuksista vapaana. Myyjän tiedossa ei ole seikkaa, jonka johdosta tämän Sopimuksen mukainen järjestely voisi peräytyä takaisinsaantisäädösten perusteella. Myyjällä on oikeus suorittaa kaikki toimenpiteet, joita tämän Sopimuksen ehtojen täyttäminen edellyttää. Osakkeet ovat vapaasti siirrettävissä Ostajalle, eikä niitä rasita mikään pantti-, lunastus- tai muu kolmannen oikeus.

7.2.2 Osakkeet on merkitty laillisesti ja pätevästi ja ne on kokonaan maksettu. Myyjää tai Yhtiötä ei sido mikään täyttämättä oleva velvoite, joka oikeuttaisi vaatimaan Yhtiötä laskemaan liikkeelle uusia osakkeita. Osakkeista ei ole tehty fyysisiä osakekirjoja.

### **7.3 Tilinpäätös**

7.3.1 Myyjän tiedon mukaan Yhtiön viimeisin ja liitteenä oleva Tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain, hyvän kirjanpitotavan ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten sekä Yhtiössä vakiintuneesti noudatettujen periaatteiden mukaisesti ja tilinpäätös antaa olennaisilta osin oikeat ja riittävät tiedot Yhtiöstä ja sen todellisesta tuloksesta ja taloudellisesta asemasta, varallisuudesta ja vastuista.

## 7.4 Viranomaismääräysten ja lakien noudattaminen

- 7.4.1 Myyjän tiedon mukaan kaikki Yhtiön toiminnan harjoittamiseen tarvittavat luvat ja hyväksynyt on haettu ja voimassa ja toimintaa harjoitetaan lupaehtojen mukaisesti. Myyjän tiedon mukaan tämän Sopimuksen tarkoittama Osakkeiden kauppa ei johda Yhtiön toimintaan tarvittavan luvan tai hyväksynnän päättämiseen, peruuttamiseen, pidättämiseen tai muuttamiseen eikä Myyjän tiedossa ole, että mitään tällaista lupaa tai hyväksyntää olisi rikottu.
- 7.4.2 Myyjän tiedon mukaan Yhtiö on noudattanut ja noudattaa kaikkia lakeja, säännöksiä, lupia, hyväksyntöjä sekä niihin sovellettavia viranomaismääräyksiä.
- 7.4.3 Myyjän tiedon mukaan Yhtiötä tai Myyjää niiden Yhtiössä omistamien Osakkeiden osalta eivät sido mitkään kilpailuoikeudelliset rajoitukset tai sopimukset, järjestelyt tai käytännöt, jotka voisivat kokonaan tai osittain olla minkään kilpailuoikeudellisen, elinkeinon harjoittamista koskevan tai muun lain vastaisia.
- 7.4.4 Myyjä ei ole tämän Sopimuksen mukaisen kaupan yhteydessä antanut, tarjonnut, luvannut suorittaa tai valtuuttanut maksua, rahaa tai muuta hyötyä kenellekään (i) johtavassa asemassa olevalle, virkamiehelle, työntekijälle tai henkilölle, joka toimii viranomaisen puolesta tai lukuun; (ii) poliittiselle puolueelle tai sen toimihenkilölle tai poliittiseen virkaan ehdolla olevalle (kukin edellä mainituista **Julkisen Vallan Toimihenkilö**); (iii) muulle henkilölle tietäen tai uskoen, että kaikki tai osa rahasta tai hyödystä tultaisiin tarjoamaan, antamaan tai lupaamaan Julkisen Vallan Toimihenkilölle tai muulle henkilölle elinkeinotoiminnan hankkimiseksi tai säilyttämiseksi tai minkä tahansa sopimattoman edun turvaamiseksi, tai muissa sellaisissa olosuhteissa, joissa tällainen tarjous, maksu tai lupaus olisi lainvastainen.
- 7.4.5 Myyjä ei ole Sopimuksen allekirjoituspäivää edeltävien viiden (5) vuoden aikana olennaisesti rikkonut mitään soveltuvia korruption ja lahjonnan vastaisia lakeja tai asetuksia. Myyjä (pois lukien yksittäiset kaupunginvaltuuston tai -hallituksen jäsenet ja muut kaupungin edustajat yksityishenkilöinä) noudattaa ja on noudattanut kaikkia soveltuvia Suomen ja EU:n pakotemääräyksiä. Myyjä ei tule käyttämään mitään tämän kaupan tuottoja tavalla, joka johtaisi Suomen tai EU:n pakotemääräysten rikkomiseen.
- 7.4.6 Myyjä noudattaa olennaisesti kaikilla maantieteellisillä toimialueillaan rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen vastaista lainsäädäntöä, mukaan lukien lakia rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017, muutoksineen) sikäli, kun se Myyjään soveltuu.

## 7.5 Oikeudenkäynnit; riita-asiat

- 7.5.1 Yhtiö ei Myyjän tiedon mukaan ole osallisena missään oikeudenkäynnissä, välitysmenettelyssä tai muussa vastaavassa menettelyssä eikä Yhtiötä Myyjän tiedon mukaan myöskään uhkaa mikään muu vaatimus tai kanne, joka voisi johtaa oikeudenkäyntiin, välitysmenettelyyn tai muuhun vastaavaan menettelyyn.

## 7.6 Tietojen toimittaminen

- 7.6.1 Myyjä on ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista antanut Ostajalle kaikki Ostajan pyytämät asiakirjat ja kaiken sellaisen Ostajan pyytämän Yhtiötä ja/tai Osakkeita koskevan tiedon, jolla voi olla olennainen merkitys Yhtiölle tai Liiketoiminnalle tai sen tulokselle ja taloudelliselle asemalle Ostajan kannalta. Annettu tieto on olennaisilta osin ajantasaista ja paikkansapitävää. Mitään sellaista tietoa, jolla voidaan olettaa olevan olennainen merkitys tämän Sopimuksen mukaisen kaupan toteutumisen kannalta, ei ole jätetty kertomatta Ostajalle riippumatta siitä, onko kyseistä tietoa nimenomaisesti pyydetty Ostajan taholta vai ei. Ostaja omistaa entuudestaan 50 % Yhtiön osakekannasta ja Ostajalla on perusteellinen tuntemus Yhtiön Liiketoiminnasta ja operatiivisesta toiminnasta. Ostaja ei näin ollen ole halunnut suorittaa Yhtiöstä due diligence -tarkastuksia ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista.

## **8 OSTAJAN VAKUUTUKSET**

- 8.1 Ostaja vakuuttaa, että jäljempänä tässä kohdassa 8 (*Ostajan Vakuutukset*) olevat Ostajan vakuutukset ovat olennaisilta osin paikkansapitäviä tämän Sopimuksen allekirjoituspäivänä ja Täytäntöönpanopäivänä.
- 8.2 Ostaja on asianmukaisesti perustettu osakeyhtiö, jolla on asianmukainen toimivalta ja kelpoisuus solmia tämä Sopimus ja ostaa Osakkeet Myyjältä. Tämä Sopimus on pätevä ja Ostajaa sitova ja Ostajaa kohtaan täytäntöön pantavissa ehtojensa mukaisesti. Ostajan hallituksen päätös, jolla Ostaja hyväksyy Osakkeiden kaupan ja tämän Sopimuksen allekirjoittamisen, on liitteenä 8.2.
- 8.3 Ostajan tiedon mukaan Ostajaa kohtaan ei ole aloitettu konkurssi-, saneeraus-, selvitystila- tai muuta maksukyvyttömyysmenettelyä eikä Ostajan tiedossa ole, että hakemusta jonkin tällaisen menettelyn aloittamiseksi olisi tehty.
- 8.4 Ostajalla on saatavilla tarvittavat varat Kauppahinnan maksamiseksi tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti.
- 8.5 Ostaja ei ole luottanut ja turvautunut mihinkään muihin Myyjän antamiin vakuutuksiin kuin Myyjän Vakuutuksiin kohdassa 7.
- 8.6 Ostajan tiedossa ei ole mitään sellaista olosuhdetta, seikkaa, asiaa tai tapahtumaa, joka muodostaisi tai saattaisi muodostaa Myyjän sopimusrikkomuksen joko Myyjän Vakuutusten tai tämän Sopimuksen muiden ehtojen osalta.
- 8.7 Ostajan tiedon mukaan ajanjaksolla, joka alkaa 1.1.2025 ja päättyy Täytäntöönpanopäivään, on Yhtiön liiketoimintaa harjoitettu olennaisilta osin normaalien liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti siten kuin toimintaa on vakiintuneesti aiemminkin harjoitettu ja lisäksi alla mainittuja toimia tai olosuhteita ei ole Ostajan tiedon mukaan suoritettu, sallittu tai ilmennyt:
- (i) Yhtiön noudattamia Kirjanpitoperiaatteita ei ole olennaisesti muutettu; ja
  - (ii) Yhtiön ostovelkojen ja myyntisaamisten vakiintuneita maksuaikoja ja perintäkäytäntöjä ei ole olennaisesti muutettu.

## **9 MYYJÄN VASTUU**

### **9.1 Myyjän korvausvelvollisuus**

- 9.1.1 Myyjä on velvollinen korvaamaan Ostajalle tämän Sopimuksen rikkomisesta Ostajalle aiheutuneen Vahingon.

### **9.2 Myyjän vastuunrajoitukset**

- 9.2.1 Myyjän vastuuta tämän Sopimuksen rikkomusten osalta rajoitetaan seuraavasti:
- (i) kohdassa 9.1 sovittu Myyjän korvausvelvollisuus on ainoa korvaus, johon Ostajalla on oikeus, eikä Ostaja ole oikeutettu vaatimaan muuta korvausta tai käyttämään muita oikeussuojakeinoja (esimerkiksi purkuoikeus) kauppalain (27.3.1987/355, muutoksineen) tai muun säännöksen perusteella, lukuun ottamatta tilanteita, joissa Myyjä on menetellyt tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti;
  - (ii) Ostaja on velvollinen kohtuullisin toimin rajoittamaan ja ennaltaehkäisemään Vahinkojen syntymistä, eikä Myyjä ole velvollinen korvaamaan Vahinkoa siltä osin kuin Ostaja olisi kohtuullisin toimin voinut rajoittaa tai estää Vahinkoa;
  - (iii) Myyjällä ei ole korvausvelvollisuutta, mikäli yksittäisen Vahingon määrä alittaa 5.000 euroa. Myyjällä ei myöskään ole korvausvelvollisuutta, mikäli edellä mainitun määrän ylittävien Vahinkojen yhteismäärä alittaa 25.000 euroa (**Kynnysraja**). Kynnysrajan

ylittyessä Myyjä on velvollinen korvaamaan Vahingot kokonaisuudessaan ensimmäisestä eurosta lukien;

- (iv) Myyjän korvausvelvollisuus rajoittuu 30 %:iin Kauppahinnasta, lukuun ottamatta kohdassa 9.2.1(i) mainittuja tilanteita;
- (v) Myyjällä ei ole vastuuta Vahingoista, jotka johtuvat yksinomaan Täytäntöönpanopäivän jälkeen tapahtuneesta (i) lainsäädännön tai viranomaiskäytännön muutoksesta tai (ii) yleisestä viranomaispäätöksestä, edellyttäen kussakin tapauksessa, ettei kyseinen muutos tai päätös ollut kohtuudella ennakoitavissa Täytäntöönpanopäivänä tai (iii) Ostajasta tai Liiketoiminnan laajentamisesta johtuvasta seikasta;
- (vi) Ostajalla ei ole oikeutta vedota Myyjän rikkomuksena seikkaan tai olosuhteeseen siltä osin kuin kyseinen seikka tai olosuhde ja siitä aiheutuva poikkeus on sisältynyt Ostajalle tiedoksiannettuun tietoon siten, että Ostaja olisi kohtuudella voinut arvioida tällaisen seikan tai olosuhteen ja siitä aiheutuvan poikkeuksen merkityksen Myyjän Vakuutuksiin, tai Ostaja on ollut muutoin tietoinen tällaisesta seikasta tai olosuhteesta ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista;
- (vii) mikäli Ostajalla on oikeus vakuutuskorvaukseen tai muuhun korvaukseen kolmannelta osapuolelta, Myyjän korvausvelvollisuuden määrää vähennetään kolmannen osapuolen Ostajalle tosiasiallisesti suorittaman korvauksen nettomäärällä;
- (viii) Ostajan on esitettävä korvausvaatimuksensa Myyjälle kirjallisesti viimeistään yhdeksänkymmenen (90) päivän kuluessa siitä, kun Ostaja sai tiedon Myyjän Vakuutuksen rikkomuksesta ja siitä aiheutuneesta Vahingosta, säilyttääkseen oikeutensa korvaukseen Myyjän Vakuutusten rikkomusten osalta;
- (ix) Ostajan on joka tapauksessa esitettävä korvausvaatimuksensa Myyjälle viimeistään viidentoista (15) kuukauden kuluessa Täytäntöönpanopäivästä; ja
- (x) Myyjän tämän kohdan 9 nojalla Ostajalle suorittama korvaus katsotaan Kauppahinnan alennukseksi.

## **10 MUUT EHDOT**

### **10.1 Kaupan jälkeiset sitoumukset**

- 10.1.1 Osapuolet tekevät Täytäntöönpanopäivänä erillisen Yhteistyösopimuksen liitteen 6.1(vi) mukaisesti. Yhteistyösopimuksessa Ostaja sitoutuu kehittämään Yhtiön lämmöntuotantoa tarvittavilla investoinneilla ja sitoutuu olemaan nostamatta Yhtiön kaukolämmön hintaa Yhteistyösopimuksen mukaisesti, kuitenkin siten, että polttoaineiden kustannuskehitys saadaan ottaa hinnoittelussa huomioon sekä nousevana että laskevana tekijänä. Edellä mainittua ei sovelleta sellaisiin rakennuksiin, jotka Myyjä tai sen Läheisyhteisö purkaa tai myy.
- 10.1.2 Ostajan hankkiman ja Kauppahinnan vastikkeena olevan Osakkeiden arvon siirtymisen varmistamiseksi Myyjä sitoutuu pitämään kaukolämmön sellaisten omistamiensa kiinteistöjen, joiden osalta Myyjällä on olemassa oleva sopimus kaukolämmöstä Yhtiön kanssa, pääasiallisena lämmitysmuotona seuraavan viiden (5) vuoden ajan Täytäntöönpanosta lukien ottaen kuitenkin huomioon Myyjää sitovat säädökset ja määräykset kuten hankinta-toimintaa ja kilpailuoikeutta koskevat säädökset liitteen 6.1(vi) mukaisesti. Lisäksi Myyjä pyrkii mahdollisuuksien mukaan myötävaikuttamaan kaukolämpösopimusten jatkumiseen sen Läheisyhteistöjen omistamien kiinteistöjen osalta viiden (5) vuoden ajan Täytäntöönpanopäivästä lukien. Edellä mainittua ei sovelleta sellaisiin rakennuksiin, jotka Myyjä tai sen Läheisyhteisö purkaa tai myy.
- 10.1.3 Osapuolet sitoutuvat jatkamaan hyvää ja läheistä yhteistyötään liitteen 6.1(vi) mukaisesti.

### **10.2 Kaupan jälkeisten sitoumusten rikkominen ja vahinkojen korvaaminen**

Mikäli Osapuoli rikkoo jotain tämän Sopimuksen kohdan 10.1 ehtoa tai liitteen 6.1(vi) mukaista Yhteistyösopimusta ja tästä aiheutuu Osapuolelle tai Yhtiölle vahinkoa, kuluja, menetystä tai

lisävastuuta, sitoutuu Sopimusta rikkonut Osapuoli vastaamaan vahingosta ja hyvittämään mahdolliset kulut, menetyksen tai lisävastuut toiselle Osapuolelle. Vahingon osalta Osapuolella on oikeus korjata vahinko kohtuullisessa ajassa, jos se on mahdollista. Edellä mainittu korvausvelvollisuus on voimassa viiden (5) vuoden ajan Täytäntöönpanopäivästä. Vahinko, jonka Myyjä korvaa tämän kohdan mukaisesti, katsotaan Kauppahinnan vähennykseksi, ja vahinko, jonka Ostaja korvaa, katsotaan Kauppahinnan lisäykseksi.

### **10.3 Tiedonannot**

10.3.1 Tähän Sopimukseen perustuvat tiedonannot tulee antaa kirjallisesti ja ne tulee toimittaa henkilökohtaisesti, postitse tai sähköpostia käyttäen seuraavasti:

Myyjälle:

osoite: Keskustie 23, 35300 Orivesi

sähköposti: juha.kuusisto@orivesi.fi

vastaanottaja: Juha Kuusisto

Ostajalle:

osoite: Vankanlähde 7, 13100 Hämeenlinna

sähköposti: timo.piispa@loimua.fi

vastaanottaja: Timo Piispa

tai sellaiseen postiosoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen, jonka toinen Osapuoli on myöhemmin edellä sanotun mukaisesti ilmoittanut toiselle Osapuolelle.

10.3.2 Tämän Sopimuksen mukaiset tiedonannot katsotaan toimitetuiksi:

- (i) kun tiedonanto on toimitettu, jos se on toimitettu henkilökohtaisesti;
- (ii) lähetyspäivänä, jos se on toimitettu sähköpostitse ja lähetyksestä on saatu vastaanottokuittaus; tai
- (iii) kolmantena arkipäivänä lähettämisestä, jos se on toimitettu postitse.

### **10.4 Ei muita sopimuksia**

Tämä Sopimus muodostaa Osapuolten koko sopimuksen tässä käsiteltyjen asioiden osalta ja kumoo Osapuolten aikaisemmat kyseisiä asioita koskevat sopimukset. Osapuolet vahvistavat tämän Sopimuksen allekirjoituksin, että Osapuolten välinen vuonna 2007 tehty yhteistoimintasopimus on päättynyt eikä Osapuolilla ole siihen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

### **10.5 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen**

10.5.1 Tätä Sopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti tapahtuneeksi väitettyyn Sopimuksen muutokseen tai täydennykseen.

10.5.2 Osapuoli ei menetä oikeuttaan vedota toisen Osapuolen sopimusrikkomukseen, Sopimuksen oikeaan tulkintaan tai Sopimuksesta seuraavaan oikeusvaikutukseen, ellei Osapuoli kirjallisesti ilmoita luopuvansa tällaisesta oikeudesta. Osapuolen mahdollinen oikeudesta luopuminen koskee vain kyseisessä ilmoituksessa yksilöityä sopimusrikkomusta tai muuta seikkaa, eikä se estä Osapuolta vaatimasta muilta osin Sopimuksen noudattamista.

**10.6 Siirtäminen**

Sopimusta tai sen mukaisia oikeuksia tai velvollisuuksia ei saa siirtää ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta.

**10.7 Kulut**

Kumpikin Osapuoli vastaa omista Sopimukseen liittyvistä kuluistaan.

**10.8 Sovellettava laki ja riidanratkaisu**

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeus on kolmijäseninen. Välitysmenettelyn paikka on Helsinki. Välitysmenettelyn kieli on suomi.

**10.9 Sopimuskappaleet**

Tämä Sopimus on laadittu kahtena (2) samanaiseksena alkuperäiskappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle.

**ORIVEDEN KAUPUNKI**

**LOIMUA OY**

---

Juha Kuusisto  
kaupunginjohtaja

---

Timo Piispa  
Toimitusjohtaja