

LUOTTAMUKSELLINEN

PYHTÄÄN KUNNAN

ja

LOVIISAN LÄMPÖ OY:N

välinen

LIIKETOIMINNAN KAUPPASOPIMUS

DITTMAR & INDRENIUS

SISÄLTÖ

1	SOPIMUKSEN KOHDE	1
1.1	Liiketoiminnan siirto	1
1.2	Ostajalle siirtyvät varat, velvoitteet ja vastuut	1
1.3	Myyjälle jäävät varat	2
1.4	Myyjälle jäävät velvoitteet ja vastuut	3
1.5	Siirtyvät sopimukset	3
1.6	Tulojen jaksotus	3
2	KAUPPAHINTA JA MAKSUEHDOT	4
2.1	Kauppahinta	4
2.2	Maksuehdot	4
2.3	Korko	4
2.4	Arvonlisävero	4
3	VOIMAANTULO	4
3.1	Voimaantulo	4
3.2	Toimenpiteet Voimaantulon yhteydessä	5
3.3	Omistusoikeus	6
4	MYYJÄN VAKUUTUKSET	6
4.1	Myyjän vakuutukset	6
4.2	Toimivalta ja kelpoisuus	6
4.3	Omistusoikeus ja Liiketoimintaan kuuluva omaisuus	6
4.4	Liiketoiminnan päätösasiakirjat	7
4.5	Tilinpäätökset ja normaali liiketoiminta	7
4.6	Verot	7
4.7	Sopimukset	8
4.8	Verkoston sijoittaminen	8
4.9	Viranomais määräysten ja lakien noudattaminen	9
4.10	Oikeudenkäynnit	9
4.11	Vakuutukset	9
4.12	Ympäristö	9

	4.13	Henkilötiedot	9
	4.14	Annettu tieto	10
5		MYYJÄN VASTUU	10
	5.1	Yleinen korvausvastuu	10
6		OSTAJAN SITOUMUKSET	12
	6.1	Ostajan vakuutukset	12
	6.2	Kolmannet osapuolet	12
7		MYYJÄN SITOUMUKSET	12
	7.1	Kilpailukiello	12
	7.2	Sijoittamisoikeus	13
8		YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ	13
	8.1	Kauppan jälkitoimet	13
	8.2	Soveltuva laki	13
	8.3	Erimielisyydet	13
	8.4	Salassapito	13
	8.5	Kustannukset	14
	8.6	Ilmoitukset	14
	8.7	Siirtokiello	15
	8.8	Oikeuksista luopuminen	15
	8.9	Sopimuskokonaisuus	15
	8.10	Sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys	15
	8.11	Muutokset	15

Liitteet

1.2(i)(a)	Käyttöomaisuus
1.2(i)(c)	Siirtyvät Sopimukset
2.1	Kauppahinnan kohdentaminen
3.2(ii)	Maanvuokrasopimus
5.1(iii)	Due diligence -aineisto

LIIKETOIMINNAN KAUPPASOPIMUS

Pyhtään kunta (y-tunnus 0162798-0) ("Myyjä"), Motellikuja 4, 49220 Siltakylä, ja Loviisan Lämpö Oy (y-tunnus 3143161-2) ("Ostaja"), Urakoitsijantie 2, 07900 Loviisa (yhdessä "Osapuolet") ovat tällä päivämäärällä tehneet seuraavan sopimuksen:

1 SOPIMUKSEN KOHDE

1.1 Liiketoiminnan siirto

Myyjä siirtää ja luovuttaa tällä sopimuksella ja Ostaja ottaa vastaan Myyjän Pyhtään kunnan alueella harjoittaman ja kohdassa 1.2 tarkemmin määritellyn kaukolämpöliiketoiminnan ("Liiketoiminta") tässä sopimuksessa sovittuine Siirtyvine Varoineen (määritelty alla), ja Siirtyvine Vastuineen (määritelty alla) sellaisena kuin Myyjä sitä Voimaantulopäivänä (määritelty alla) harjoittaa.

1.2 Ostajalle siirtyvät varat, velvoitteet ja vastuut

Liiketoiminnan kauppaan kuuluvat ja Ostajalle siirtyvät ("Siirtyvät Varat")

- (i) Liiketoimintaan Voimaantulopäivänä liittyvät omaisuuserät ja oikeudet, käsittäen
 - (a) Myyjän omistaman ja Liiketoiminnan harjoittamiseen käyttämän käyttöomaisuuden, joka on olennaisilta osin lueteltu liitteessä 1.2(i)(a) ja merkitty liitteessä 1.2(i)(a) olevaan karttaan;
 - (b) vaihto-omaisuuden, kuten Liiketoimintaan liittyvät polttoainetarastot, varaosat, mittalaitteet sekä vastaavat omaisuuserät;
 - (c) Liiketoiminnan maanvuokrasopimus Myyjän kanssa, Liiketoiminnan toimitussopimukset sekä Liiketoiminnan asiakassopimukset ja niihin liittyvät tilaukset ja tarjoukset ("Siirtyvät Sopimukset"), joista olennaisimmat on lueteltu liitteessä 1.2(i)(c);

Pyhtään kunta ja
Loviisan Lämpö Oy

- (d) asiakasrekisterin, kaikki asiakastiedot ja niihin liittyvät oikeudet; ja
- (e) Liiketoiminnan jatkamisen kannalta tarpeelliset muut Myyjän hallussa olevat asiakirjat, tiedostot ja tiedot sekä muun vastaavan materiaalin ja niihin liittyvät siirtokelpoiset oikeudet, joita Ostaja tarvitsee tai joista voi olla hyötyä Liiketoimintaa harjoitettaessa. Näitä ovat (sanotun kuitenkaan rajoittamatta) liiketoiminta- ja muut suunnitelmat ja tilastot, toiminnan laatuun, viranomaismääräyksiin ja vaatimuksiin, ympäristöön, myyntiin, markkinointiin, tarjouksiin, tilauksiin liittyvät asiakirjat, tiedostot, kirjeenvaihto tai muut tiedot ja niihin liittyvät oikeudet.
- (ii) Liiketoimintaan liittyvät velvoitteet ja vastuut, joiden peruste syntyy Voimaantulopäivän jälkeen ja jotka kohdistuvat Voimaantulopäivän jälkeiseen aikaan ("Siirtyvät Vastuut").

1.3

Myyjälle jäävät varat

Siirtyviin Varoihin eivät kuulu eivätkä Ostajalle siirry

- (i) Myyjän rahat, pankkisaamiset ja muu vastaava omaisuus;
- (ii) Liiketoiminnan myyntisaamiset tai muut saamiset, joiden peruste on syntynyt ja jotka kohdistuvat Voimaantulopäivään tai aikaan ennen Voimaantulopäivää, vaikka ne eivät olisi tuolloin erääntyneet; eivätkä
- (iii) mitkään Liiketoimintaan kuulumattomat varat.

Liiketoiminnan palveluksessa ei ole työntekijöitä eikä tämän sopimuksen perusteella siirry työntekijöitä Ostajalle. Mikäli työntekijöitä edellä olevasta huolimatta siirryy Ostajalle, Myyjä vastaa täysimääräisesti kohdan 5.1 vastuunrajoituksista riippumatta kaikista tästä aiheutuvista kustannuksista ja kuluista.

1.4

Myyjälle jäävät velvoitteet ja vastuut

Siirtyviin Vastuisiin eivät kuulu eivätkä Ostajalle siirry seuraavat velvoitteet ja vastuut, vaan Myyjä jää niistä yksin vastuulliseksi:

- (i) Liiketoiminnan ostovelat, saadut ennakot, myynteihin liittyvät ostohyvitykset sekä muut velat, joiden peruste on syntynyt ja jotka kohdistuvat Voimaantulopäivään tai aikaan ennen Voimaantulopäivää, vaikka ne eivät olisi tuolloin erääntyneet;
- (ii) Liiketoimintaan liittyvät velvoitteet, kulut, reklamaatiot ja vastuut, mukaan lukien verovelat ja -vastuut, joiden peruste on syntynyt ja jotka kohdistuvat Voimaantulopäivään tai aikaan ennen Voimaantulopäivää, vaikka ne eivät olisi tuolloin erääntyneet;
- (iii) mitkään Liiketoimintaan kuulumattomat velvoitteet ja vastuut.

Osapuolet ovat yhtä mieltä siitä, että Siirtyviin Vastuisiin kuulumattomat vastuut eivät siirry Ostajalle, vaan Ostajalla on oikeus osoittaa kolmas osapuoli, joka esittää vaatimuksen Siirtyviin Vastuisiin liittyen, kääntymään yksinomaan Myyjän puoleen.

1.5

Siirtyvät sopimukset

Liitteessä 1.2(i)(c) mainittujen Siirtyvien Sopimusten osalta Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan parhaan kykynsä mukaan siirtämiseen Ostajalle. Myyjä ja Ostaja sopivat yhdessä Siirtyvien Sopimusten siirtoon liittyvistä käytännön asioista siten, että Ostaja saa Voimaantulopäivänä täydet oikeudet Siirtyviin Sopimuksiin.

1.6

Tulojen jaksotus

Liiketoimintaan kuuluvat tulot, jotka kohdistuvat Voimaantulopäivään tai aikaan ennen Voimaantulopäivää, kuuluvat Myyjälle. Edellä mainitut tulot, jotka kohdistuvat Voimaantulopäivän jälkeiseen aikaan taikka jotka perustuvat vielä Voimaantulopäivänä keskeneräisiin tarjouksiin, kuuluvat Ostajalle.

2

KAUPPAHINTA JA MAKSUEHDOT

2.1

Kauppahinta

Liiketoiminnan kauppahinta on 750 000 euroa ("Kauppahinta").

Kauppahinta kohdennetaan Liiketoiminnan eri omaisuuseriin liitteen 2.1 mukaisesti.

2.2

Maksuehdot

Ostaja maksaa Myyjälle Kauppahinnan Voimaantulopäivänä.

Osapuoli maksaa kaikki toiselle Osapuolelle tulevat suoritukset tämän kulloinkin osoittamalle pankkitilille, ellei toisin ole sovittu.

2.3

Korko

Viivästyskorkoa on maksettava eräpäivästä lukien. Viivästyskorko on korkolain (633/1982, muutoksineen) mukainen.

2.4

Arvonlisävero

Ostaja sitoutuu käyttämään Liiketoimintaa arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksineen) mukaiseen vähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen arvonlisäverolain 209 j §:n 1 momentin mukaisesti. Liiketoiminnan luovutus katsotaan Liiketoiminnan jatkajalle tehtäväksi liiketoiminnan siirroksi, jota ei pidetä arvonlisäverolaissa tarkoitettuna myyntinä arvonlisäverolain 19 c §:n mukaisesti.

Jos veroviranomaiset määräävät arvonlisäveroa maksettavaksi Liiketoiminnan luovutuksesta, Ostaja sitoutuu antamaan Myyjälle oma-aloitteisten verojen verotusmenettelystä annetun lain (768/2016, muutoksineen) 50 §:ssä tarkoitetun sitoumuksen, jossa Ostaja luopuu oikeudestaan veron palautukseen. Mikäli veroviranomaiset eivät hyväksyisi edellä mainittua sitoumusmenettelyä, sitoutuu Ostaja maksamaan Myyjälle kyseisen arvonlisäveron Myyjän Ostajalle osoittaman laskun mukaisesti.

3

VOIMAANTULO

3.1

Voimaantulo

Liiketoiminnan, Siirtyvien Varojen ja Siirtyvien Vastuiden luovutus Myyjältä Ostajalle toteutuu ("Voimaantulo") 31.12.2022 ("Voimaantulopäivä"), tai tämän kohdan mukaan määräytyvänä

myöhempänä päivänä ("Voimaantulopäivä") edellyttäen, että seuraavat voimaantuloehdot ovat täyttyneet:

- (i) Kotkan Seudun Talokeskus Oy on kirjallisesti hyväksynyt toimittajasopimuksen siirron sellaisenaan Ostajalle;
- (ii) Myyjän tekninen lautakunta ja kunnanhallitus ovat lainvoimaisesti hyväksyneet tämän sopimuksen;
- (iii) Ostajan hallitus on hyväksynyt tämän sopimuksen;
- (iv) Kohdan 4 mukaisia Myyjän vakuutuksia ei ole rikottu, eikä Myyjä ole muutenkaan rikkonut tätä sopimusta; ja
- (v) Liiketoiminnassa tai toimintaedellytyksissä ei ole tapahtunut sellaista muutosta, kuten minkään Siirtyvän Sopimuksen irtisanomis- tai purkuilmoitusta, joka Ostajan kohtuullisen harkinnan mukaan voi heikentää vähäistä enemmän Liiketoiminnan tulosta tai taloudellista tilannetta.

Jos nämä voimaantuloehdot eivät ole täyttyneet 31.12.2022, Voimaantulopäivä on niiden täyttymistä lähinnä seuraava kolmas pankkipäivä. Jos ne eivät ole täyttyneet viimeistään 31.3.2023, Ostajalla on oikeus purkaa tämä sopimus. Vain Ostaja voi vedota voimaantuloehtoihin tai luopua niistä.

3.2

Toimenpiteet Voimaantulon yhteydessä

Voimaantulossa:

- (i) Ostaja maksaa Myyjälle kohdassa 2.1 tarkoitetun Kauppahinnan
- (ii) Ostaja ja Myyjä allekirjoittavat liitteenä 3.2(ii) olevan maanvuokrasopimuksen; sekä
- (iii) Ostaja ja Myyjä allekirjoittavat liitteenä 3.2(iii) olevan lämpösopimusten muutossopimuksen.

Edellä tässä kohdassa 3.2 mainitut toimenpiteet toteutetaan samanaikaisesti yhtenä kokonaisuutena eikä mitään vaihetta ole toteutettu ennen kuin kaikki toimenpiteet on pantu täytäntöön tämän sopimuksen ja kyseisten liitteiden mukaisesti.

Pyhtään kunta ja
Loviisan Lämpö Oy

Voimaantulo toteutetaan Voimaantulopäivänä kello 10.00 alkaen Dittmar & Indrenius Asianajotoimisto Oy:n toimitiloissa osoitteessa Pohjoisesplanadi 25 A, 00100 Helsinki, ellei muuta sovita. Osapuolet vahvistavat Voimaantulon kirjallisesti allekirjoittamalla erillisen täytäntöönpanopöytäkirjan.

3.3

Omistusoikeus

Liiketoiminnan, Siirtyvien Varojen ja Siirtyvien Vastuiden omistusoikeus ja vaaranvastuu siirtyy Ostajalle Voimaantulopäivänä kello 23.59 Kauppahinnan maksua vastaan.

4

MYYJÄN VAKUUTUKSET

4.1

Myyjän vakuutukset

Myyjä antaa Ostajalle jäljempänä kohdissa 4.2 – 4.14 esitetyt vakuutukset ("Vakuutukset") ja takaa niiden paikkansapitävyyden sekä tätä sopimusta allekirjoitettaessa että Voimaantulopäivänä.

Ostaja on tutustunut Liiketoimintaan ja tehnyt Liiketoimintaan due diligence -tarkastuksen, jossa Ostajalle on toimitettu liitteessä 5.1(iii) lueteltu due diligence -aineisto. Myyjä ei ole vastuussa sellaisista vahingoista, jotka ilmenevät selvästi due diligence -aineistosta, vaikka sitä ei alla Vakuutusten yhteydessä erikseen todettaisikaan.

Myyjän vakuutuksia on arvioitava kokonaisuutena, eikä yhden vakuutuksen katsota rajoittavan muita vakuutuksia.

4.2

Toimivalta ja kelpoisuus

Myyjällä on oikeus luovuttaa Liiketoiminta, Siirtyvät Varat ja Siirtyvät Vastuut tämän sopimuksen mukaisesti Ostajalle. Tämä sopimus on pätevä ja velvoittaa Myyjää ja kaikki sitä koskevat päätökset on tehty voimassa olevan lainsäädännön ja Myyjää sitovien muiden määräysten mukaisesti ja ovat lainvoimaisia.

4.3

Omistusoikeus ja Liiketoimintaan kuuluva omaisuus

Myyjä omistaa ja sillä on hallintaoikeus Liiketoimintaan ja kaikkiin Siirtyviin Varoihin, eikä Liiketoimintaan tai Siirtyviin Varoihin kohdistu pantti-, vakuus- tai muita kolmansien oikeuksia.

Liiketoimintaan sisältyvä käyttöomaisuus on riittävä Liiketoiminnan harjoittamiseksi nykyisessä laajuudessa ja tavalla.

Liiketoimintaan sisältyvä käyttöomaisuus ja muu kohdassa 1.2(i) mainittu omaisuus on tavanomaisessa käyttökunnossa, huollettu asianmukaisesti ja käytettävissä Liiketoiminnassa ilman välittämiä tai Myyjän tiedossa olevia korjaus- tai parannusinvestointeja.

Liiketoiminnalla on riittävä vaihto-omaisuus, joka on kuranttia ja arvostettu kirjanpidossa enintään markkinahintaan.

4.4

Liiketoiminnan päätösasiakirjat

Myyjän teknisen lautakunnan ja kunnanhallituksen kokoukset on pidetty lain mukaisesti siltä osin kuin ne sisältävät Liiketoimintaan liittyviä päätöksiä ja tietoja. Kyseisten kokousten pöytäkirjat sekä kaikki olennainen Liiketoimintaan liittyvä kirjanpitoaineisto on asianmukaisesti ja lain vaatimalla tavalla laadittu sekä säilytetty.

4.5

Tilinpäätökset ja normaali liiketoiminta

Liiketoiminnan tase ja tuloslaskelma 31.12.2021 päättyneeltä tilikaudelta on laadittu hyvää kirjanpitoa sekä voimassaolevia lakeja ja säännöksiä noudattaen ja se antaa oikean ja riittävän kuvan Liiketoiminnan taloudellisesta asemasta, tuloksesta ja vastuista laatimisajankohdaltaan.

Myyjä ei ole Liiketoiminnan osalta ryhtynyt 31.12.2021 jälkeen mihinkään normaalista liiketoiminnasta poikkeavaan toimeen. Liiketoimintaa on jatkettu Voimaantulopäivään saakka normaalin ja vakiintuneen käytännön mukaisesti ja että Liiketoiminnan laskenta- ja arvostusperiaatteita ei ole muutettu 31.12.2021 jälkeen.

31.12.2021 jälkeen ei ole sattunut tapahtumia, jotka voisivat vaikuttaa heikentävästi Liiketoiminnan budjetoituun volyymiin tai kannattavuuteen.

4.6

Verot

Myyjällä ei ole Liiketoimintaan liittyen maksamattomia veroja tai muita julkisia maksuja Suomeen tai muuallekaan enempää tai muutoin kuin Myyjän tilinpäätöksestä ilmenee.

Myyjä on Liiketoimintaan liittyen antanut viranomaisille kaikki asianmukaiset tai tarvittavat vero- ja vastaavat ilmoitukset, ja ne ovat oikeat, virheettömät ja täydelliset.

Liiketoiminnan arvonlisäverolain (1501/1993 muutoksineen, ”AVL”) 119 §:ssä tarkoitettuihin kiinteistöinvestointeihin ja hankintoihin

sisältyvien arvonlisäverojen vähennykset on tehty soveltuvan lainsäädännön ja veroviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Tarkistusvelvollisuus koskien Kiinteistöjen kiinteistöinvestoinneista tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä on asianmukaisesti ja oikeansisältöisenä täytetty ja Myyjän kaupantekopäivänä Ostajalle toimittaman AVL 209 k ja 209 l §:issä tarkoitetun ALV-selvityksen sisältö on oikein ja se sisältää kaikki siihen AVL:n mukaan sisällytettävät tiedot.

Myyjää vastaan ei ole vireillä Liiketoimintaa koskevia verotarkastuksia.

4.7

Sopimukset

Myyjä ei ole rikkonut Liiketoimintaan liittyviä sopimuksia, eikä Myyjällä ole tiedossa, että tällaisten sopimusten sopimuskumppanit olisivat rikkoneet kyseisiä sopimuksia.

Yksikään Liiketoiminnan asiakas ei ole viimeisen vuoden aikana ennenaikaisesti päättänyt tai Myyjän tiedon perusteella ole päättämässä asiakassuhdettaan tai rikkonut Myyjän kanssa tekemiään sopimuksia.

Liitteen 1.2(i)(c) mukaiset Siirtyvät Sopimukset eivät edellytä sopimuskumppanilta siirron hyväksyntää.

Liitteen 1.2(i)(c) mukaisiin Siirtyviin Sopimuksiin sovelletaan yksinomaan due diligence –aineistossa olevia Myyjän kaukolämmön liittymis- ja myyntiehtoja.

Liiketoiminnalla ei ole velvollisuutta maksaa takaisin Liiketoiminnan asiakkailta perittyjä liittymis- tai muita vastaavia maksuja.

Yksikään Liiketoiminnan asiakas ei ole ollut kykenemätön maksamaan erääntyneitä laskujaan, eikä Myyjän tiedossa ole mitään vireillä olevaa tai uhkaavaa maksukyvyttömyys- tai vastaava menettelyä.

Liiketoimintaan ei kuulu normaalista poikkeavia sopimusvastuita, tai velvollisuutta suorittaa palveluita vastikkeetta tai muulla kuin markkinaehtoisella hinnalla.

4.8

Verkoston sijoittaminen

Ostajalla on oikeus pitää nyt ja tulevaisuudessa Liiketoimintakaupassa siirtyvät verkostot ja muut laitteet Myyjän ja kolmansien osapuolten kiinteistöillä, eikä niiden sijoittamisesta tai käytöstä ole velvollisuutta maksaa vuokraa tai muuta korvausta.

Uusille verkosto-osuuksille haetaan sijoituslupa kulloinkin voimassa olevien normien mukaisesti eikä niiden sijoittamisesta tai käytöstä ole velvollisuutta maksaa vuokraa tai korvausta sijoituslupahakemusta koskevan maksun lisäksi. Verkoston sijoittamiseen ei ole kohdistunut mitään erimielisyyksiä tai kolmansien osapuolten vaatimuksia, eikä Myyjän tiedossa ole seikkoja, jotka voisivat johtaa tällaisiin vaatimuksiin tai erimielisyyksiin.

4.9

Viranomaismääräysten ja lakien noudattaminen

Liiketoiminnan harjoittamiseen on olemassa kaikki tarvittavat voimassa olevat viranomaisluvut ja Liiketoiminnassa on noudatettu ja noudatetaan soveltuvia lakeja, asetuksia, muita määräyksiä sekä viranomais- ja ympäristölupia ja hyväksyntöjä.

Kaikki Liiketoimintaan liittyvät määräaikaistarkistukset on suoritettu ajallaan, eikä niissä ole havaittu eikä tulla havaitsemaan puutteita ja virheitä, joiden peruste on syntynyt ennen Voimaantulopäivää.

4.10

Oikeudenkäynnit

Liiketoimintaan ei kohdistu riitoja tai vahingonkorvaus- tai muuta vaatimuksia taikka viranomaismenettelyitä tai -tutkintoja, vahingonkorvausvaateita tai julkisoikeudellisia sanktiouhkia, eikä Myyjällä ole tiedossa erityisiä seikkoja, jotka johtaisivat tällaisiin riitoihin, menettelyihin, tutkintoihin, vaateisiin tai uhkiin.

4.11

Vakuutukset

Myyjä on pitänyt voimassa Voimaantulopäivään saakka Liiketoimintaan kuuluvat alalle tyypilliset vakuutukset. Liiketoimintaan liittyen ei ole vireillä mitään vakuutuskorvausasiaa.

4.12

Ympäristö

Myyjän toiminnasta tai Liiketoiminnan käytössä olleesta omaisuudesta ei ole aiheutunut ympäristövahinkoa Liiketoiminnan toimialueella, eikä Liiketoimintaan kohdistu mitään korvaus-, puhdistus- tai ennallistamisvastuita.

4.13

Henkilötiedot

Myyjällä on oikeus käsitellä, käyttää ja luovuttaa saamiaan tai säilyttämiään henkilötietoja. Henkilötietojen keräys, käsittely ja säilytys noudattaa tietosuojasäännöksiä, ja Myyjä on noudattanut

siihen sovellettavaa tietosuojalainsäädäntöä. Voimaantulosta lähtien Ostaja toimii rekisterinpitäjänä.

4.14

Annettu tieto

Myyjän tiedon mukaan Ostajalle annettu tieto on oikeaa, eikä Myyjän tiedossa ole sellaista Liiketoimintaa tai Myyjää koskevaa olennaista seikkaa, olosuhdetta tai asiaa, jota Ostajalle ei olisi ilmoitettu ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista ja jonka Myyjä olisi perustellusti voinut olettaa vaikuttavan Ostajan päätökseen ja arviointiin Liiketoiminnasta ja tämän sopimuksen tarkoittamasta järjestelystä.

Ostajalle annettu tieto tarkoittaa Liiketoiminnan kauppaa koskevien neuvottelujen yhteydessä Ostajalle tai Ostajan neuvonantajille annettua kirjallista aineistoa ja tietoa.

5

MYYJÄN VASTUU

5.1

Yleinen korvausvastuu

Jos Myyjä rikkoo Vakuutuksia tai muuten tätä sopimusta, Myyjän on maksettava Ostajalle korvaus rikkomuksen aiheuttamista vahingoista. Korvausta kohdellaan Kauppahinnan alennuksena.

Vakuutuksiin perustuvaan Myyjän vastuuseen sovelletaan kuitenkin seuraavia rajoituksia:

- (i) Lukuun ottamatta sopimuksen kohtia 4.2 ja 4.3, joiden osalta Myyjä korvaa Ostajalle vahingon täysimääräisesti, Myyjän yhteenlasketun korvausvastuun enimmäismäärä pois lukien tämän sopimuksen kohdan 5 mukaiset sanktiot on 30 % Kauppahinnasta;
- (ii) Ostajalla on oikeus korvaukseen Vakuutusten rikkomisesta vain, jos vakuutuksen rikkomisesta aiheutuneen Myyjän vastuulla olevan vahingon määrä kunkin tapauksen osalta erikseen on vähintään viisituhatta (5 000) euroa ja kaikkien tapauksien osalta yhteensä vähintään viisitoistuhatta (15 000) euroa, jolloin korvattavaksi tulee koko vahinko kohdan 5.1(i) mukainen vastuunrajoitus huomioiden;
- (iii) Ostaja ei ole oikeutettu esittämään vaatimuksia Vakuutusten rikkomisesta aiheutuneista vahingoista siltä osin kuin seikka, johon vaatimus perustuu, ilmenee

selvästi ja kirjallisesti liitteessä 5.1(iii) luetellusta due diligence -aineistosta;

- (iv) Myyjä ei vastaa vahingosta, jonka Ostaja olisi välttänyt pyrkimällä rajoittamaan vahinkoaan käytettävissään olevin kohtuullisin keinoin yleisten vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti;
- (v) Myyjä on vastuussa Vakuutusten rikkomisesta aiheutuneesta vahingosta vain siltä osin, kuin Ostaja on esittänyt kirjallisen yksilöidyn aiheutunutta vahinkoa koskevan perustellun korvausvaatimuksen ilman aiheetonta viivytystä korvausvastuun perusteen tultua Ostajan tietoon ja kuitenkin viimeistään kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa Voimaantulopäivästä. Epäselvyyksien välttämiseksi Osapuolet toteavat, että mikäli ehdollinen korvausvaatimus esitetään edellä tässä kohdassa mainitussa määräajassa, Ostajalla on oikeus esittää lopullinen korvausvaatimus kyseisen määräajan jälkeenkin edellyttäen, että lopullinen korvausvaatimus esitetään ilman aiheetonta viivytystä lopullisen korvausvaatimuksen perusteen tultua Ostajan tietoon; ja
- (vi) Myyjällä ei ole korvausvastuuta vahingosta:
 - (a) siltä osin kuin vahingon vähennyskelpoisuus verotuksessa tosiasiallisesti pienentää maksettavia veroja;
 - (b) joka olisi korvattavissa vakuutuksesta sellaisena kuin vakuutukset ovat olleet voimassa Voimaantulopäivänä;
 - (c) ehdollisesta vahingosta, joka ei ole vielä erääntynyt; ja
 - (d) joka aiheutuu Voimaantulopäivän jälkeen voimaan tulleesta lainsäädännöstä, vaatimuksesta tai hallinnollisesta määräyksestä tai toimenpiteestä.

Vastuunrajoituksia ei sovelleta, jos vastuu perustuu Myyjän tahallisuuteen tai törkeään huolimattomuuteen.

6

OSTAJAN SITOUMUKSET

6.1

Ostajan vakuutukset

Ostaja vakuuttaa Myyjälle, että Voimaantulopäivänä

- (i) Ostajalla on kelpoisuus, toimivalta ja oikeus tehdä ja toteuttaa tämä sopimus sen ehtojen mukaisesti; ja
- (ii) Ostajalla on riittävä rahoitus Kauppahinnan maksamiseen ja muiden velvoitteidensa täyttämiseen.

6.2

Kolmannet osapuolet

Ostajan on ilmoitettava Myyjälle ilman aiheetonta viivytystä kolmansien osapuolien reklamaatioista, vaatimuksista ja uhkaavista riidoista sikäli, kuin Myyjä voi joutua niiden perusteella vastuuseen Ostajaa tai kolmatta kohtaan. Myyjällä on oikeus omalla kustannuksellaan tai Siirtyvien Vastuiden osalta Ostajan kustannuksella osallistua niiden käsittelyyn Ostajan käyttäessä puhevaltaa niihin liittyen. Ostajalla ei ole oikeutta ilman Myyjän etukäteen antamaan kirjallista suostumusta tehdä kolmansien osapuolien kanssa sopimusta tai muuta järjestelyä, josta seuraa Myyjälle objektiivisesti arvioiden normaalia suurempi korvausvastuu tai muita kustannuksia. Ostajan on myös kohtuudella käytettävissä olevin keinoin puolustettava Myyjän oikeutta asiassa.

7

MYYJÄN SITOUMUKSET

7.1

Kilpailukiello

Myyjä sitoutuu kolmekymmenenkuuden (36) kuukauden aikana tämän Voimaantulopäivästä olemaan ryhtymättä suoraan tai välillisesti harjoittamaan, edistämään tai tukemaan toimintaa, joka kilpailee tämän sopimuksen kohteena olevan Liiketoiminnan kanssa Pyhtään kunnan alueella tai vaikuttaa Liiketoiminnan ja sen sopimuskumppanien välisten sopimus- tai liikesuhteiden päättymiseen.

Jos Myyjä rikkoo tätä velvoitetta eikä ole korjannut rikkomustaan 30 päivän kuluessa rikkomuksen tapahtumisesta, hänen on maksettava Ostajalle sopimussakkona kaksisataatuhatta (200 000,00) euroa kustakin rikkomisesta. Sopimussakko ei vapauta Myyjää näistä velvoitteista eikä rajoita Ostajan oikeutta korvaukseen sopimussakon ylittävistä vahingosta.

Pyhtään kunta ja
Loviisan Lämpö Oy

7.2

Sijoittamisoikeus

Myyjä sitoutuu siihen, että Ostajalla ja Liiketoiminnalla on ajallisesti rajoittamaton oikeus pitää Liiketoiminnan kulloinenkin kaukolämpöverkosto Myyjän omistamalla alueella ilman vuokraa tai muuta erillistä korvausta, edellyttäen että Ostaja on hakenut asianmukaisesti tarvittavat sijoitusluvut uusille verkosto-osuuksille.

8

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

8.1

Kaupan jälkitoimet

- (i) Myyjä antaa Ostajalle kaiken tarvittavan tuen ja tiedon, kun tämä ottaa Liiketoiminnan haltuun. Myyjän on aktiivisesti tuettava Ostajaa, jotta Ostaja voi jatkaa Liiketoiminnan harjoittamista liiketoiminnan jatkuvuuden periaatteen mukaisesti. Myyjän on ohjattava Ostajalle kaikki Liiketoimintaan liittyvät yhteydenotot; ja
- (ii) Myyjä sitoutuu tarjoamaan Liiketoiminnalle asiakaslaskutuspalvelua saman sisältöisenä palveluna kuin Myyjä on sitä tehnyt välittömästi ennen Voimaantuloa 31.3.2023 saakka. Myyjä laskuttaa asiakaslaskutuspalvelun tarjoamiseen käytetyn ajan tuntiperusteisesti. Tuntihinta on [●] per tunti (ALV 0%). Ostaja voi irtisanoa asiakaslaskutuspalvelun päättymään milloin tahansa ennen yllä tässä kohdassa sovittua määräaikaa yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla.

8.2

Soveltuva laki

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

8.3

Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on yksijäseninen. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki, Suomi. Välimiesmenettelyn kieli on suomi. Välimiesmenettely ja siinä annetut ratkaisut ja tuomiot ovat luottamuksellisia.

8.4

Salassapito

Osapuolet pitävät salassa tämän sopimuksen sisällön ja julkistavat siinä tarkoitetun kaupan vain yhteisesti sovittavalla tavalla. Tätä ei

Pyhtään kunta ja
Loviisan Lämpö Oy

sovelleta tietoon, joka on julkistettava lain, tuomioistuinpäätöksen tai viranomaisvelvoitteen, -määräyksen tai –päätöksen mukaan.

Osapuolet eivät saa käyttää eivätkä julkistaa tiedossaan Voimaantulopäivänä olevaa toistensa luottamuksellista tietoa, ellei laki tai sopimus sitä salli. Myyjän osalta tämä sitoumus koskee myös Liiketoiminnan luottamuksellista tietoa, ja Ostajan osalta sellaista Myyjää koskevaa tietoa, joka ei kuulu Liiketoimintaan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Myyjä on velvollinen antamaan tietoja tästä Sopimuksesta julkisuuteen julkisuuslain perusteella.

Tässä kohdassa sovittu salassapitovelvoite on voimassa viisi (5) vuotta sopimuksen päivämäärästä, mutta sen päättymisen ei vaikuta Osapuolten lakiin perustuviin salassapitovelvoitteisiin.

8.5

Kustannukset

Kumpikin Osapuoli vastaa itse kaikista kustannuksistaan ja kuluistaan, elleivät Osapuolet nimenomaisesti sovi toisin tässä sopimuksessa tai muuten kirjallisesti.

8.6

Ilmoitukset

Tämän sopimuksen mukaiset ilmoitukset ja muut tiedoksiannot on toimitettava perille henkilökohtaisesti tai lähetettävä sähköpostilla, kirjatulla kirjeellä tai muuten todisteellisesti seuraaviin osoitteisiin:

(i) Myyjälle:

Pyhtään kunta
Motellikuja 4
49220 Siltakylä
sähköposti: janne.kaulio@pyhtaa.fi

tiedoksi:

kirjaamo@pyhtaa.fi

(ii) Ostajalle:

Loviisan Lämpö Oy
Urakoitsijantie 2
07900 Loviisa

sähköposti: mikko.paajanen@loviisanlampo.fi

tiedoksi:

Pyhtään kunta ja
Loviisan Lämpö Oy

Dittmar & Indrenius Asianajotoimisto Oy
Asianajaja Mikko Eerola
sähköposti: mikko.eerola@dittmar.fi

Tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen, kun se on toimitettu perille henkilökohtaisesti tai sähköposti on lähetetty tai tiedoksianto on muutoin tehty todisteellisesti.

8.7

Siirtokielto

Osapuoli ei saa siirtää tätä sopimusta ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta.

8.8

Oikeuksista luopuminen

Osapuoli, joka joskus jättää vetoamatta johonkin sopimusehtoon tai vaatimasta sen noudattamista, ei menetä oikeuttaan vedota siihen myöhemmin ja vaatia sen noudattamista, elleivät Osapuolet nimenomaisesti muuta sovi joko tässä sopimuksessa tai muuten kirjallisesti.

8.9

Sopimuskokonaisuus

Tämä sopimus liitteineen muodostaa Osapuolten koko sopimuksen ja korvaa kaikki tätä sopimusta koskevat aikaisemmat Osapuolten väliset asiakirjat ja välipuheet.

8.10

Sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Jonkin sopimusehdon mitättömyys, pätemättömyys tai kohtuullistaminen ei vaikuta muiden sopimusehtojen voimassaoloon tai sitovuuteen. Sopimuksen tulkinnassa ja soveltamisessa on tällöin pyrittävä niin lähelle sen alkuperäistä tarkoitusta ja sisältöä, kuin lain mukaan on mahdollista.

8.11

Muutokset

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti molempien Osapuolten allekirjoituksin.

Tämä sopimus on tehty kahtena samanlaisena kappaleena, joista kumpikin Osapuoli on saanut yhden.

[*allekirjoitukset seuraavalla sivulla*]

Pyhtään kunta ja
Loviisan Lämpö Oy

[Paikka ja pvm]

PYHTÄÄN KUNTA

LOVIISAN LÄMPÖ OY
