

LIIKETOIMINTAKAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja ("Kauppakirja") koskee alla mainitun liiketoiminnan myyntiä ja luovutusta, joka tapahtuu seuraavin ehdoin:

1 OSAPUOLET

Myyjä

Esperi Hoiva 1 Oy (Y-tunnus 2229603-3)

Esperi Hoivakoti Fiona

Rytirinne 1

67400 Kokkola

jäljempänä "Myyjä"

Ostaja

Keski- Pohjanmaan sosiaali- ja terveystalvvelukuntayhtymä Soite (Y-tunnus 0216462-3)

Hoito ja Hoiva

Mariankatu 16-20

67200 Kokkola

jäljempänä "Ostaja"

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli" asiayhteyden mukaan.

2 KAUPAN TARKOITUS

Myyjä myy Ostajalle Esperi Hoivakoti Fionan vanhusten asumispalveluliiketoimintansa ("Liiketoiminta") ja Ostaja jatkaa tätä Myyjän harjoittamaa Liiketoimintaa ja ostaa siinä tarkoituksessa Myyjältä tässä Kauppakirjassa yksilöidyn omaisuuden ja oikeudet sekä ottaa vastatakseen tässä Kauppakirjassa sovitut vastuut.

3 KAUPAN KOHDE

Kauppan kohteena on Myyjän Villa Fiona-yksikön (Rytirinne 1, 67400 Kokkola) vanhusten asumispalvelu -liiketoiminta, ja siihen Liiketoiminnan luovutushetkellä kuuluvat:

3.1. koneet, laitteet ja kalusto sekä muut välineet (eritelty liitteessä 1);

3.2. työntekijät (liite 2) ja niihin liittyvät vastuut siten kuin jäljempänä on tarkemmin määritelty. Selkeyden vuoksi todetaan, että sovitusti filippiiniläiset työntekijät eivät kuuluu siirrettävien työntekijöiden listalle (eivät ole mukana liite 2:n listalla)

3.3. liitteenä oleva vuokrasopimus (liite 3), jonka siirtämisestä Ostajan nimiin on vuokrasopimuksen liitteenä erillinen vuokranantajan suostumus (liite 4)

3.4. asiakas- ja toimittajatiedostot sekä muut tiedot, oikeudet ja asiakirjat, jotka liittyvät siirtyvän Liiketoiminnan harjoittamiseen;

3.5. Kaupan kohteeseen **eivät kuulu** seuraava liiketoiminta eivätkä seuraavat omaisuuserät:

- Rahoitusomaisuus, pankki-, myynti-, laina- ja muut saamiset, jotka liittyvät Luovutuspäivää edeltävään aikaan;
- Muut velat kuin tässä sopimuksessa kirjatut
- Sijoitusomaisuus
- Kiinteä omaisuus, osakkeet tai muut arvopaperit
- Tietokoneet ja muut IT-tavarat
- Sopimukset, joita ei erikseen mainita siirtyvän kaupassa, eivät siirry
- Muu Esperri Hoiva 1 Oy:n alla harjoitettu liiketoiminta kuin Villa Fionan liiketoiminta

4 LIIKETOIMINNAN KAUPPAHINTA JA SEN MÄÄRÄYTYMINEN

Kaikkissa kauppahinnoissa arvonlisävero on 0 %.

4.1. Kauppahinta on 136 210,53 €. Kauppahinta koostuu liikearvosta ja siirtyvästä käyttöomaisuudesta.

4.2. Liikearvo 75 000€ sisältyy kauppahintaan.

4.3. Siirtyvä käyttöomaisuus 61 210,53€ sisältyy kauppahintaan (liite 1)

5 KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Kauppahinnan erä 4.1 maksetaan kokonaisuudessaan Myyjän osoittamalle tilille (Esperri Hoiva 1, FI20 8214 5710 0149 07, Danske Bank) 1.7.2022 mennessä.

6 LIIKETOIMINNAN LUOVUTUSPÄIVÄ JA OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Tämä Kauppakirja tulee voimaan sen allekirjoitushetkellä. Liiketoiminnan luovutuspäivä on 1.7.2022 ("Liiketoiminnan luovutuspäivä").

Liiketoiminnan luovutushetki on Liiketoiminnan luovutuspäivänä kello 00.01 ("Liiketoiminnan luovutushetki").

Liiketoiminnan luovutushetkeen saakka Liiketoimintaa harjoitetaan Myyjän vastuulla ja Myyjän lukuun. Liiketoiminnan luovutushetkestä lukien Liiketoimintaa harjoitetaan Ostajan vastuulla ja Ostajan lukuun. Omistusoikeus ja Liiketoimintaan liittyvä vahingonvaara siirtyy Myyjältä Ostajalle Liiketoiminnan luovutushetkellä.

Myyjä sitoutuu myötävaikuttamaan katkeamattomaan siirtoon.

7 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SEKÄ VELVOLLISUUKSIEN SIIRTYMINEN

Myyjä vastaa luovutettavan Liiketoiminnan kuluista ja velvoitteista sekä saa siitä kertyvät tulot suoriteperiaatteen mukaisesti ajalta ennen Liiketoiminnan luovutushetkeä sikäli, kun kulut kohdistuvat aikaan ennen Liiketoiminnan luovutushetkeä ja tulot kertyvät ajalta ennen Liiketoiminnan luovutushetkeä. Vastaavasti Ostaja vastaa niistä Liiketoiminnan luovutushetken jälkeen.

Omistusoikeus ja hallintaoikeus kaikkeen tässä Kauppakirjassa määriteltyyn omaisuuteen ja liiketoimintaan sekä kaikki niihin liittyvät velvollisuudet siirtyvät Ostajalle Liiketoiminnan luovutushetkellä edellyttäen, että tämän Kauppakirjan kohdan 5 mukainen kauppahinta on todistettavasti kokonaisuudessaan maksettu Myyjälle.

Vuoden 2022 syyskuun loppuun mennessä myyjä ja ostaja tekevät Clearingin keskinäisistä saatavista ja veloista.

8 ARVONLISÄVERO

Ostaja ja Myyjä toteavat, että tämän Kauppakirjan mukaisen Liiketoiminnan luovutuksessa siirtyvät tavarat ja palvelut ovat olleet arvonlisäveron vähennykseen oikeuttamattomassa käytössä, jolloin niistä ALVL:n 61 §:n mukaan ei suoriteta arvonlisäveroa luovutuksen yhteydessä.

9 MUUT VEROT JA MAKSUT

Ostaja vastaa kaupan kohteesta menevistä veroista ja maksuista, jotka kohdistuvat Liiketoiminnan luovutushetken jälkeiseen aikaan. Siihen asti veroista ja maksuista vastaa Myyjä, jollei tästä sopimuksesta toisin johdu.

10 SIIRRETTÄVÄT SOPIMUKSET, ASIAKIRJAT JA TIEDOT

10.1. Myyjä vastaa luovutettavan Liiketoiminnan käytössä olevien koneiden ja laitteiden kuluista Liiketoiminnan luovutushetkeen asti ja Ostaja siitä eteenpäin. Myyjä sitoutuu irtisanomaan vakuutus-, tavarantoimitus-, huolto-, sähkö-, vesi-, jätehuolto-, siivous- ja muut vastaavat jatkuvat sopimuksensa päättymään em. päivänä, ellei Ostajan kanssa yksittäistapauksissa erikseen toisin sovita.

10.2. Myyjä luovuttaa Ostajalle Liiketoiminnan luovutushetkellä kaikki olennaiset siirtyvään Liiketoimintaan kuuluvat asiakirjat, asiakastiedostot, annetut tarjoukset ja tehdyt tilaukset ym., joita on käytetty liiketoiminnan hyväksi tai jotka liittyvät siihen.

11 MYYJÄN VAKUUTUKSET

Muun tässä Kauppakirjassa mainitun lisäksi Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että:

- 11.1. Myyjäyhtiöissä on tehty kaikki tämän liiketoimintakaupan edellyttämät yhtiöoikeudelliset päätökset;
- 11.2. Myyjällä on täysi omistusoikeus kaikkeen myymäänsä omaisuuteen ja kaupan kohde on Ostajalle vapaasti ja rajoituksetta luovutettavissa ja Ostaja saa kaupan kohteeseen täyden omistusoikeuden ilman, että sitä rajoittaa kolmannen oikeus; Myyjä ei ole jättänyt ilmoittamatta Ostajalle mitään sellaista seikkaa, jolla olisi merkitystä Ostajalle kaupan syntymiseen tai sen ehtoihin;
- 11.3. Ostaja voi korvauksetta käyttää kaikkia sille siirtyviä oikeuksia, omaisuutta ja asiakirjoja;
- 11.4. Kaupan kohde käsittää Myyjän käsityksen mukaan kaikki ne omaisuudet ja/tai oikeudet, joita tarvitaan Liiketoiminnan häiriöttömäksi jatkamiseksi entisessä laajuudessaan;
- 11.5. siirtyvä käyttöomaisuus on sen ikä huomioon ottaen normaalissa kunnossa ja hyödynnettävissä Liiketoiminnan edellyttämällä tavalla. Kaikki Liiketoimintaan liittyvät koneet ja laitteet ovat käyttökelpoisia, huolellisesti pidettyjä sekä asianmukaisesti huollettuja;
- 11.6. siirtyvä omaisuus on asianmukaisesti vakuutettu Luovutuspäivään saakka ja seitsemän (7) päivää sen jälkeen;
- 11.7. Myyjä on maksanut kaikki Liiketoiminnasta aiheutuvat sekä säännönmukaisessa veromenettelyssä määrättyt eräntyneet verot, mahdolliset jälkiverot sekä muut veronluonteiset ja julkiset maksut;
- 11.8. Ostaja ei joudu vastuuseen mistään sellaisesta seikasta tai velvoitteesta, jota ei ole mainittu tässä Kaupparakirjassa tai, josta Ostaja ei ole erikseen ottanut vastatakseen;
- 11.9. Myyjällä ei ole vireillä siirtyvään Liiketoimintaan liittyviä vero-, rikos-, riita- tai muita oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyjä eikä Myyjän tiedossa ole mitään, joka osoittaisi, että tällainen oikeudenkäynti olisi mahdollinen;
- 11.10. Myyjän kirjanpito, tilinpäätökset ja Myyjän Ostajalle antamat tiedot ovat oikeat ja antavat oikean kuvan siirtyvästä Liiketoiminnasta ja kaupan kohteesta
- 11.11. Myyjän palveluksessa kaupantekopäivänä olevien kohdassa 12 tarkoitettujen Työntekijöiden työsopimusten ehdot ovat olleet alalla tavanmukaisia eikä Työntekijöillä ole normaaleja eläke-ehtoja ylittäviä lisäeläke-etuja. Yhtiöllä ei ole kattamatonta eläkevastuuta. Yhtiöllä ei ole laista tai työehtosopimuksista poikkeavia erokorvauksia työsuhteen päättymisen varalta. Myyjä on kattanut kaikki työntekijöidensä työkyvyttömyys-, työttömyys-, vanhuus- ja muihin eläkkeisiin ja vakuutuksiin liittyvät maksut sekä muut työnantajan maksut ja vastuut eikä Ostajalle voida tämän perusteella määrätä edellä mainittuja maksuja, jotka perustuisivat siirtyvän Liiketoiminnan luovutushetkeä edeltävään aikaan.
- 11.12. Myyjä ei ole viimeisen kahden (2) vuoden aikana purkanut tai irtisanonut Liiketoiminnan palveluksessa olevien työntekijöiden työsopimuksia;
- 11.13. Liiketoiminnan palveluksessa ei ole muita työntekijöitä kuin liitteessä 2 mainitut, eivätkä Yhtiön sopimussuhteessa olevat tahot ja/tai henkilöt voi väittää, että

niiden/heidän tulisi olla työsuhteessa Yhtiöön tai siirtyä Ostajalle osana Liiketoiminnan kauppaa.

11.14. Myyjän tiedossa ei ole, että kukaan Työntekijä olisi jäämässä työkyvyttömyyseläkkeelle tai pitkälle sairauslomalle.

11.15. Myyjällä ei ole rekisteröityjä yrityskiinnityksiä.

12 TYÖSOPIMUKSET

12.1. Myyjä ja Ostaja toteavat yhteisesti, että tässä Kauppakirjassa tarkoitettu luovutus muodostaa työ sopimuslain 1 luvun 10 §:ssä tarkoitetun liikkeen luovutuksen, jolloin työnantajan velvollisuudet suhteessa Liiketoiminnan palveluksessa oleviin työntekijöihin siirtyvät Ostajalle.

12.2. Liiketoiminnan palveluksessa olevat, liitteessä 2 mainitut työntekijät ("**Työntekijät**") siirtyvät Ostajan palvelukseen ns. vanhoina työntekijöinä. Työntekijät siirtyvät Ostajalle työ sopimusten mukaisin oikeuksin ja velvollisuuksin.

12.3. Myyjä vastaa kaikista Työntekijöiden palkoista, eläkevastuista, ja muista työsuhteista johtuvista velvoitteista (sisältäen muun muassa lomapalkan, lomarahaa, lomaltapaluurahan, muut palkkaedut ja palkanluontoiset suoritukset), joiden peruste on syntynyt ennen Liiketoiminnan luovutushetkeä, kaikkine työnantajalle kuuluvine sivukuluineen.

12.4. Ostaja ottaa vastatakseen Myyjälle kuuluvat Työntekijöitä koskevat erääntymättömän vuosilomapalkan ja lomarahan sivukuluineen jaksotettuna per Liiketoiminnan luovutushetki. Ostaja toimittaa yhdessä sovittuna ajankohtana Myyjälle lopullisen laskelman/laskun Myyjän maksettavaksi jäävistä erääntymättömistä vuosilomapalkoista ja lomarahoista sivukuluineen. Myyjä on velvollinen maksamaan Ostajan sille lähettämää laskua vastaan laskelman mukaisen summan sovitusti.

13 MYYJÄN KORVAUSVASTUU

Jos Ostajalle aiheutuu kustannuksia, vahinkoa tai kaupan kohteen arvon alentumista sen vuoksi, että Myyjän kohdassa 11 antama vakuutus ei pidä paikkansa, Myyjä korvaa Ostajalle tämän vuoksi aiheutuneet kustannukset ja vahingot. Tässä sopimuskohdassa tarkoitettu vahinko korvataan kauppahinnan alennuksena.

14 OSTAJAN VAKUUTUKSET

14.1. Ostaja on tarkastanut kaupan kohteena olevan omaisuuden ja määrittänyt siirtyvän omaisuuden arvon yhdessä Myyjän kanssa.

14.2. Ostajalla on ollut tilaisuus tutustua haluamassaan laajuudessa kaupan kohteena olevaan Liiketoimintaan.

14.3. Ostaja vakuuttaa, että on pitänyt tarvittavat hallintoelimensä kokoukset ja on näiden perusteella oikeutettu suorittamaan tämän Kauppakirjan mukainen liiketoimintakauppa

15 MUUTA SOVITTUA

Osapuolet ovat saaneet vuokranantajan kirjallisen vahvistuksen sille, että Myyjän ja vuokranantajan välinen sopimus on siirrettävissä tämän Kauppakirjan mukaisesti Ostajalle ja että siirrolla ei ole vaikutusta sopimusten ehtoihin, niiden jatkuvuuteen tai pätevyYTEEN. (liite 4).

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa kaikki tämän sopimuksen nojalla toisiltaan saamansa aineistot ja tiedot sikäli kuin ne ovat lain perusteella salassa pidettäviä, sekä olemaan käyttämättä niitä muihin kuin tämän sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin.

Osapuolet sopivat yhteisesti, miten kaupasta tiedotetaan.

16 SOVELLETTAVA LAKI JA OIKEUSPAIKKA

Kauppakirjaan liittyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Ellei ratkaisuun kuitenkaan päästä 30 päivän kuluessa neuvottelujen aloittamisesta, tästä Kauppakirjasta mahdollisesti aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä välimiesmenettelystä annetun lain ja Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti yhden välimiehen toimesta. Välimiehen nimeää Keskuskauppakamarin välityslautakunta. Välimiesmenettely järjestetään Helsingissä.

17 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Kauppakirjaa on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle ja yksi Ostajalle.

Kokkolassa x päivänä toukokuuta 2022.

Myyjä

Esperi Hoiva 1 Oy

Stefan Wentjärvi

Ostaja

Keski-Pohjanmaan sosiaali- ja terveyspalvelukuntayhtymä Soite

Toimitusjohtaja Minna Korhikoski-Västi

LIITTEET

1. Käyttöomaisuus
2. Työntekijät
3. Vuokrasopimus
4. Vuokranantajan suostumus vuokrasopimuksen siirtoon