

SOVINTOSOPIMUS

osapuolten

KIINTEISTÖ OY LAHDEN HARJU

ja

LAHDEN KAUPUNKI

välillä

[X.X.2025]

SOVINTOSOPIMUS

Tämä sovintosopimus ("**Sovintosopimus**") on solmittu seuraavien osapuolten välillä:

- (1) Kiinteistö Oy Lahden Harju, y-tunnus 3287724–5 (jäljempänä "**KOy Lahden Harju**")
 - (2) Lahden kaupunki, y-tunnus 0149669–3 (jäljempänä "**Kaupunki**")
- Molemmat yhdessä jäljempänä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

1 TAUSTA JA TARKOITUS

- 1.1 KOy Lahden Harjun ("**Ostaja**") ja Lahden kaupungin ("**Myyjä**") välillä on 21.6.2022 allekirjoitettu kauppakirja ("**Kauppakirja**"), joka koskee Lahdessa osoitteessa Oikokatu 2 sijaitsevan kiinteistön 398-1-1000-6 vuokrausta ja siellä sijaitsevien Rakennusten kauppaa. Ellei tässä Sovintosopimuksessa erikseen toisin todeta, isoilla alkukirjaimilla kirjoitetuilla käsitteillä viitataan niille Kauppakirjassa annettuihin määritelmiin.
- 1.2 Osapuolten välillä on ollut erimielisyyttä siitä, onko Myyjä rikkonut Kauppakirjan ehtoja, kun (i) kaupan kohteessa on Ostajan näkemyksen mukaan ollut puutteita ja teknisiä virheitä ja/tai (ii) Ostajan näkemyksen mukaan Myyjällä olisi ollut tieto, eikä Myyjä olisi ennen Kauppakirjan allekirjoittamista kertonut Ostajalle tietoa siitä, että Kauppakirjan kohteena olevissa Rakennuksissa vuokralaisena Päävuokrasopimuksen mukaisesti oleva Päijät-Hämeen hyvinvointialue ("**HVA**") on ollut tyytymätön Rakennuksiin ja/tai harkitsee Päävuokrasopimuksen irtisanomista ja uusien tilojen hankkimista ("**Erimielisyys**").
- 1.3 Ostaja on toimittanut Myyjälle 26.4.2023, 1.12.2023, 10.1.2024, 12.2.2024, 27.5.2024, 4.7.2024 ja 13.2.2025 reklamaatiot ja vaatimuskirjeet ("**Reklamaatiot**") ja Myyjä on toimittanut Ostajalle 8.2.2024, 30.8.2024 ja 21.2.2025 vastineet ("**Vastineet**"), jotka kuvaavat Erimielisyyttä yksityiskohtaisesti. Reklamaatioissa on esitetty vahingonkorvausvaatimus Myyjälle koskien kaupan kohteen teknisiä virheitä, Vahingon rajoittamiseksi tehtyjä toimenpiteitä ja Vahinkoa, joka aiheutuisi siitä, että HVA irtisanoisi Päävuokrasopimuksen.
- 1.4 Tällä Sovintosopimuksella on tarkoitus ratkaista Erimielisyys Osapuolten välillä liittyen (i) Kaupungin tietoisuuteen HVA:n tyytymättömyydestä Rakennuksiin ennen Kauppakirjan allekirjoittamista ja (ii) kaupan kohteen teknisiin virhevaatimuksiin, joita on kuvattu Reklamaatioissa kohdassa 2 tarkemmin.
- 1.5 Tällä Sovintosopimuksella ei oteta kantaa Osapuolten välillä esitettyjen vaatimusten tai perusteiden oikeellisuuteen.

2 SOVINNON EHDOT

- 2.1 KOy Lahden Harju luopuu kaikista Reklamaatioissaan esittämistään Erimielisyyttä koskevista vaatimuksistaan ja sitoutuu olemaan esittämättä tulevaisuudessa mitään Reklamaatioiden mukaisista Erimielisyyteen perustuvista vaatimuksistaan. Kaupunki maksaa KOy Lahden Harjulle Sovintosopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä sovintasuorituksena 750.000,00 euroa. Sovintasuoritus maksetaan viimeistään kahden

(2) arkipäivän kuluessa tämän Sovintosopimuksen allekirjoittamisesta KOy Lahden Harjun ilmoittamalle pankkitilille.

2.2 Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet eivät tällä Sovintosopimuksella luovu mistään oikeuksistaan tai ota vastatakseen mistään velvoitteista muuten kuin edellä kohdassa 2.1 kuvatuksi.

2.3 Mikäli Sovintosopimus ei tule voimaan tai katsottaisiin kokonaan tai osittain pätemättömäksi, säilyttää KOy Lahden Harju täysimääräisen oikeuden vaatia Erimielisyyteen tai sen perusteena olevaan menettelyyn liittyviä saataviaan täysimääräisesti myös Kaupungin tietoisuuden perusteella sekä mahdollisia sopimusrikkomuksesta aiheutuvia lisäkorvauksia.

2.4 Osapuolet vastaavat itse kaikista Erimielisyyteen ja tähän Sovintosopimukseen liittyvistä kuluistaan.

3 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

3.1 Kauppakirjan ehdot 9.8 (Sovellettava laki) ja 9.9 (Välimiesmenettely) soveltuvat tähän Sovintosopimukseen *mutatis mutandis*.

4 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

4.1 Osapuolet totesivat, että samanaikaisesti tämän Sovintosopimuksen allekirjoittamisen kanssa toteutettiin myös seuraavat toimenpiteet, jotka ovat edellytyksiä tämän Sovintosopimuksen voimaantulolle:

- (i) KOy Lahden Harju ja Kaupunki allekirjoittivat sopimuksen pysäköintipaikkojen järjestämisestä;
- (ii) HVA ja Kaupunki allekirjoittivat sopimuksen pysäköintipaikkojen järjestämisestä
- (iii) KOy Lahden Harjun omistaja LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky ("**LähiTapiola**") ja Kaupunki allekirjoittivat sopimuksen, jolla Kaupunki vuokraa itselleen Lahden sosiaali- ja terveystieteiden keskuksen H-osan yläkerran;
- (iv) LähiTapiola, HVA, KOy Lahden Harju sekä Kaupunki allekirjoittivat päättämissopimuksen koskien sopimusta pysäköintilaitoksen rakentamisesta; ja
- (v) KOy Lahden Harju ja Kaupunki allekirjoittivat Kiinteistön maanvuokrasopimukseen tehtävää muutosta koskevan sopimuksen.

4.2 Tämä Sovintosopimus voidaan allekirjoittaa, kun Kaupungin asiaa koskeva päätös on lainvoimainen.

4.3 Sovintosopimus voidaan allekirjoittaa sähköisesti tai vaihtamalla sähköpostin välityksellä allekirjoitettuja PDF-kopioita.

[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Tästä sopimuksesta on laadittu kaksi (2) samanlaista sopimuskappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Paikkakunta, päivämäärä. kuukausikuuta 20vuosi

Kiinteistö Oy Lahden Harju

Nimi
Titteli

Nimi
Titteli

Lahden Kaupunki

Nimi
Titteli

Nimi
Titteli