

21 / 2007

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Helsinki – Konala
Ristipellontie 9

Aro-Yhtymä Oy
Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö

29.5.2007

1. OSAPUOLET

1.1. MYYJÄ

Aro-Yhtymä Oy, jäljempänä Myyjä.

Y-tunnus 0106643-1

Osoite: Ristipellontie 1-9
00390 Helsinki

1.2. OSTAJA

Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö, jäljempänä Yhtiö.

Y-tunnus 1615779-0

Osoite: PL 115
01611 Vantaa

2. KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin Konalan kaupunginosassa, korttelissa nro 32035 tontilla nro 2 (kiinteistötunnus 91-32-35-2) sijaitseva määräala. Määräalasta on tarkoitus lohkomalla muodostaa asemakaavan mukainen tontti 91-32-35-3. Määräalan pinta-ala on noin 6385 m². Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen 1. Jäljempänä määräalasta käytetään nimitystä Tontti.

3. KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta on yksimiljoonayhdeksänsataatuhatta (1.900.000) Euroa.

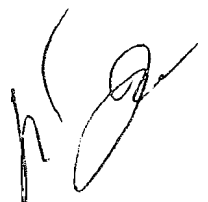
Kauppahinta kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

4. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS SEKÄ VAARANVASTUU

Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu Tontin vahingoittumisesta siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

5. KIINNITYKSET JA ERITYISET OIKEUDET

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei Tonttia rasita muut kuin 28.5.2007 päiväystä rasiustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset, erityiset oikeudet tai muut vastaavat sopimukseen tai suostumukseen perustuvat rasitukset.



6. KIINTEISTÖRASITTEET

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei Tonttiin kohdistu muita kiinteistörekisteriin merkittäviä rasitteita eikä myöskään muita sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia.

Myyjä ja Ostaja sitoutuvat välittömästi tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen allekirjoittamaan rasitesopimuksen, jonka mukaan asemakaavan mukaisten tonttien 32035/4 (Myyjä) ja 32035/3 (Ostaja) rajalle perustetaan kulkuoikeusrasite kummallekin osapuolelle toisen osapuolen omistaman kiinteistön alueella. Rasite mahdollistaa kiinteistöille yhteisen ajoneuvoliittymän Ristipellontielle.

7. JULKISOIKEUDELLISET MAKSUT

Myyjä vastaa Tontista menevistä julkisoikeudellisista tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannuista maksuista tai niihin verrattavista saamisista kaupantekopäivään saakka, minkä jälkeen niistä vastaa Yhtiö. Kaupantekovuoden kiinteistöverosta vastaavat Myyjä ja Yhtiö omistusaikojen suhteessa.

8. KAAVAMÄÄRÄYKSET

Tontin asemakaava on kaupunginvaltuuston hyväksymä (28.2.2007) sekä lainvoimaistunut. Asemakaavaote liitteenä.

9. TOIMINNAN EDELLYTTÄMÄT VIRANOMAISLUVAT

Myyjä vakuuttaa, ettei Myyjän tiedossa ole esteitä Yhtiön suunnitteleman, Yhtiön kaupparekisteriotteesta ilmenevän toimialan piiriin kuuluvan liiketoiminnan harjoittamiselle tai liiketoiminnan edellyttämien viranomaislupien tai muiden vastaavien myöntämiselle, mukaan luettuna elintarvikehuoneiston perustaminen ja elintarvikkeiden sekä teollisuustuotteiden tukku- ja vähittäiskauppa.

10. TONTIN KUNNOSSA- JA YLLÄPITOKUSTANNUKSET

Myyjä vastaa Tontin hoito- ja ylläpitokustannuksista kauppakirjan allekirjoittamis-päivään saakka, josta alkaen niistä vastaa Yhtiö.

11. LAINHUUTO- JA LOHKOMISKUSTANNUKSET

Yhtiö vastaa Tontin lohkomiskustannuksista ja lainhuutokustannuksista. Yhteisesti haettavasta kohdan 6. mukaisen rasitteen perustamiskustannuksista vastaavat osapuolet puoliksi.

12. VARAINSIIRTOVERO

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Yhtiö. Myyjä vastaa kuitenkin mahdollisista aikaisemmista luovutuksista menevistä lainhuutoleimaverosta tai varainsiirtoverosta.



13. YHTIÖLLE ANNETUT TIEDOT

Yhtiö on tutustunut Tonttia koskevaan lainhuutotodistukseen, rasiustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen, kaavamääräyksiin, Tontin rakennusoikeuteen sekä Tontin nykyiseen käyttöön ja nykyolosuhteisiin.

14. TONTIN KUNTO JA VASTUU PILAANTUNEESTA MAAPERÄSTÄ JA POHJAVEDESTÄ

Myyjä on teettänyt maaperäselvitykset ja puhdistanut pilaantuneen maaperän toimivaltaisen ympäristöviranomaisten myöntämässä ympäristöluvassa tai ilmoituksen perusteella annetussa päätöksessä määrättyllä tavalla. Loppuraportti on tämän kauppakirjan liitteenä.

15. YMPÄRISTÖVAHINGOT

Myyjän tiedossa ei ole, että Tontilla ennen kauppaa olisi harjoitettu sellaista toimintaa, josta on aiheutunut tai josta on voinut aiheutua ympäristövahinkolain (737/94) 1 §:ssä tarkoitettua häiriötä tai sellaisen uhkaa.

16. LUONNONSUOJELULAKIIN TAI MUINAISMUISTOLAKIIN PERUSTUVAT RAKENTAMIS- TAI KÄYTTÖRAJOITUKSET

Myyjän tiedossa ei ole Tontin suunniteltua rakentamista, rakennusten käyttöön ottoa, rakennusten käyttöä tai liikenneyhteyksien toteuttamista vaikeuttavia luonnonsuojelulain tai sen nojalla annettuja määräyksiä tai kieltoja tai näihin rinnastettavia julkisoikeudellisia määräyksiä, eikä myöskään muinaismuistolain tai sen nojalla annettuja määräyksiä tai kieltoja tai näihin rinnastettavia julkisoikeudellisia määräyksiä. Mikäli rakentaminen tai rakennusten käyttö estyy tai viivästyy olennaisesti edellä mainittujen säännösten, päätösten tai muiden vastaavien johdosta, Yhtiöllä on oikeus purkaa tämä kauppa jäljempänä esitetyllä tavalla.

17. POHJAVESIALUETTA JA TULVAVESIALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

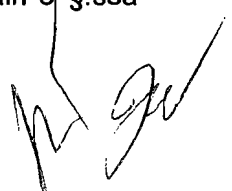
Myyjän tiedossa ei ole, että Tontti olisi tärkeää tai muutoin vedenhankintakäyttöön soveltuvaa pohjavesialuetta, ja ettei Tontin läheisyydessä myöskään ole tärkeää tai muutoin vedenhankintakäyttöön soveltuvaa pohjavesialuetta.

18. IRTAIMISTO

Tämän kaupan yhteydessä ei ole luovutettu irtainta omaisuutta eikä sellaisen myymisestä ole tehty eri sopimustakaan.

19. ETUOSTOLAIN VAIKUTUKSET

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



20. MYYJÄN ANTAMAT SUOSTUMUKSET

Myyjä sitoutuu kaupanteon jälkeen ja ennen Yhtiön lainhuudon myöntämistä antamaan Yhtiölle suostumuksensa kiinnityksen hakemiseen, erityisen oikeuden perustamiseen tai muuhun toimenpiteeseen, johon tarvitaan Myyjän suostumus.

21. PURKAVAT EHDOT

Yhtiöllä on oikeus purkaa tämä kauppa, mikäli:

1. Tontti sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella tai tulva-alueella.
2. Tällä kauppakirjalla ja sen liitteillä määritellyt hankkeet estyvät tai viivästyvät olennaisesti johtuen muinaismuistolain, luonnonsuojelulain tai -asetuksen takia tai em. säädösten nojalla annettavien tai annettujen määräysten, päätösten takia tai muista näihin rinnastettavista syistä.

Tässä sopimuskohdassa mainitut purkavat ehdot ovat voimassa yhden (1) vuoden kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Mikäli Yhtiö purkaa sopimuksen edellä mainituista syistä Myyjä palauttaa kaupantekotilaisuudessa maksetun kauppahinnan Yhtiölle 5%:n korkoineen kauppahinnan maksupäivästä kauppahinnan palautuspäivään saakka.

Jos kauppa puretaan, Yhtiöllä on oikeus kohtuullisessa ajassa viedä pois kiinteistöltä rakentamansa rakennukset ja hankkimansa laitteet. Yhtiö ei ole velvollinen saattamaan Tonttia ennen kauppaa vastaavaan kuntoon.

Edellä mainitut määräykset eivät miltään osin rajoita Yhtiön maakaaren mukaan määräytyvää oikeutta kaupan purkuun ja/tai vahingonkorvaukseen.

22. SALASSAPITO

Myyjä ja Yhtiö sitoutuvat olemaan itse käyttämättä hyväkseen sekä paljastamatta kolmansille osapuolille tämän kaupan tekemistä ja tämän kaupan ehtoja, edellytyksiä, olosuhteita, esisopimuksen ja kauppakirjan sisältöä. Salassapitovelvollisuus koskee myös sellaisia asioita, jotka muuta kautta ovat tulleet julkisiksi.

23. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä kauppakirjasta johtuvat riidat ratkaistaan kaupan kohteen sijaintipaikkakunnan yleisessä alioikeudessa.



24. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä (4) samasanaista kappaletta, yksi Myyjälle, kaksi Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 29.5.2007

Aro-Yhtymä Oy

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jorma Nisula
Varatoimitusjohtaja
Valtakirjalla

Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö

Vastuunajaisena yhtiömiehenä Lidl Suomi Holding Oy

XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX

Peter Ahlström
Kiinteistöjohtaja
Valtakirjalla

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että luovuttajan Aro-Yhtymä Oy:n puolesta Jorma Nisula valtakirjalla sekä luovutuksensaajan Lidl Suomi Kommandiittiyhtiön puolesta Peter Ahlström valtakirjalla ovat omakätisesti allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyä tavalla.

Vantaalla 29.5.2007

Kaupanvahvistajan allekirjoitus

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nimenselvennys

Tarja Attenberg
henkikirjoittaja
häradeskrivare
702 m/8

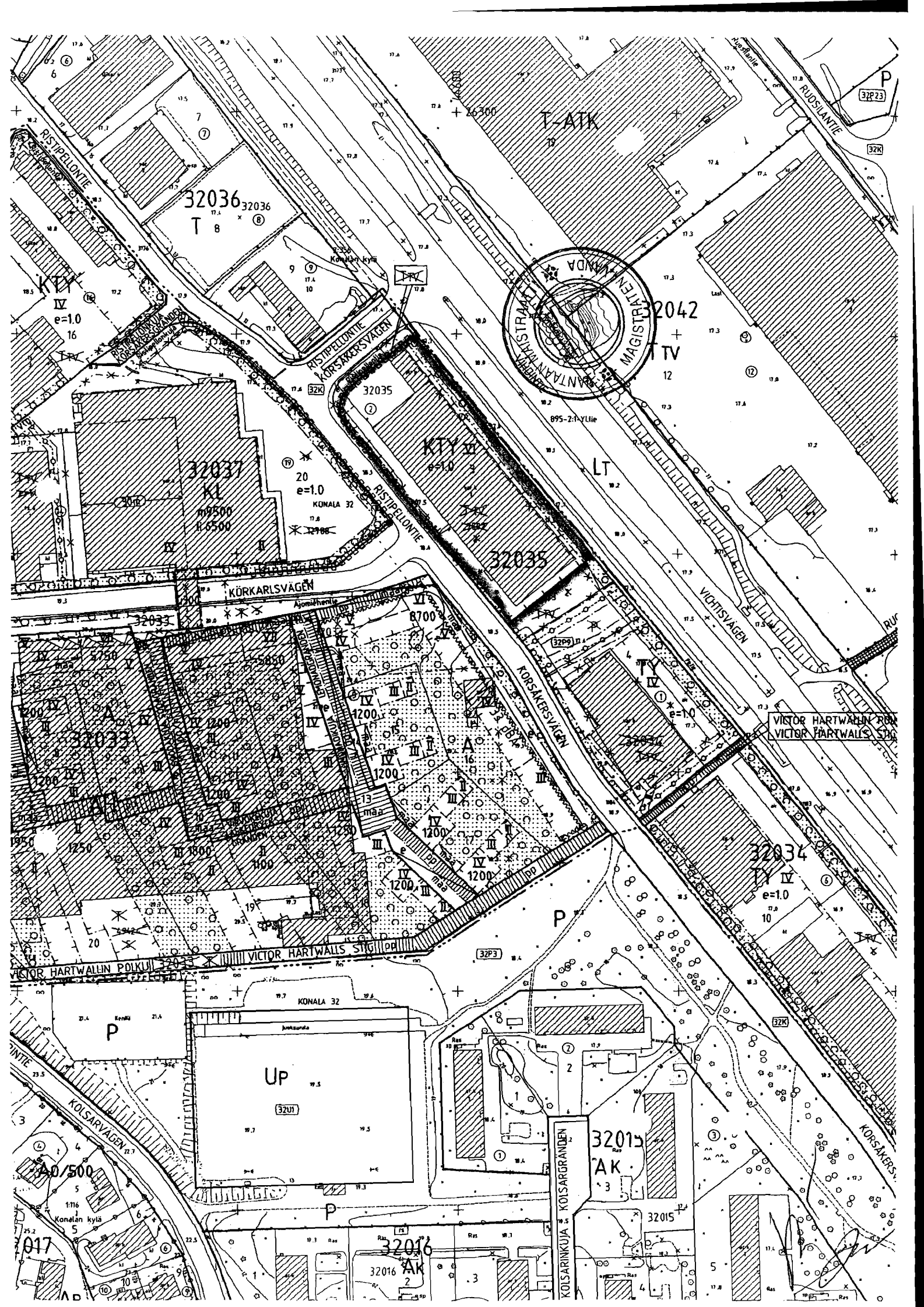
Virka-asema

Kaupanvahvistajan tunnus

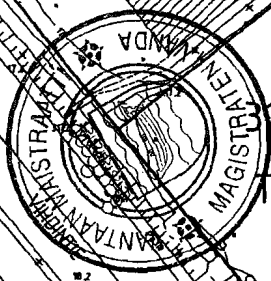
LIITTEET

- karttaliite Tontin sijainnista
- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- asemakaava
- loppuraportti koskien pilaantuneen maaperän kunnostusta





32036
T 8



32042
TV

32037
K1
m² 500
K 6500

20
e=1.0
KONALA 32

32035

KTY
e=1.0

32035

32033

8700

1200

1200

1200

1200

1200

1200

32034
IV
e=1.0

10

UP
3201

32015
AK
3

32016
AK
2

32016

VICTOR HARTWALLIN SÖG
VICTOR HARTWALLS SÖG

AD/500

017