

## KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

### 1. Myyjä

Atoy Oy (y-tunnus 0625258-3 )  
Ruukintie 7-9  
02330 Espoo, jäljempänä ”Myyjä”.

### 2. Ostaja

JMB Kiinteistöt Oy (y-tunnus 2073193-5)  
Munkkiranta 7  
02360 Espoo, jäljempänä ”Ostaja”.

### 3. Kaupan kohde

Helsingin kaupungin Lauttasaaren kaupunginosan korttelissa 74 sijaitseva tontti nro 9 (kiinteistö-tunnus 91-31-74-9) sillä sijaitsevina liikerakennuksineen (”Kiinteistö”).

### 4. Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on kolmemiljoonaa kolmesataakuusikymmentätuhatta (3.360.000) euroa (”Kauppahinta”), josta kaupantekotilaisuudessa maksetaan kaksimiljoonaa viisisataatuhatta (2.500.000) euroa. Tämä summa kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

Loppuosan Kauppahinnasta kahdeksansataakuusikymmentätuhatta (860.000) euroa Ostaja maksaa Myyjälle viimeistään 1.12.2011.

Kauppahinta jakautuu kaupan kohteiden välillä siten, että tontin osuus Kauppahinnasta on yhdeksänsataakolmekymmentäkolmetuhatta kaksisataakahdeksankymmentä (933.280) euroa ja tontilla sijaitsevan liikerakennuksen osuus kaksimiljoonaa neljäsataakaksikymmentäkuusituhatta seitsemänsataakaksikymmentä (2.426.720) euroa.

Maksamattomalle Kauppahinnalle ei suoriteta korkoa kahden ensimmäisen vuoden aikana kaupantekopäivästä. Sen jälkeen sille lasketaan kiinteä 3,75 % vuotuinen korko alkaen 1.12.2008 laskettuna. Korko maksamattomalle Kauppahinnalle maksetaan vuosittain siten, että ensimmäinen koromaksupäivä on 1.12.2009.

## 5. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistusoikeus ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

## 6. Kiinteistö ja sen kunto

Ostaja on tutustunut huolellisesti Kiinteistöön ja sitä koskeviin kaavamääräyksiin sekä lainhuuto- ja rasitustodistukseen ja kiinteistörekisteriotteeseen, Kiinteistön kulurakenteeseen sekä voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Ostaja on tietoinen siitä, että rakennuksessa on sen rakentamisajan 1960- ja 1970-lukujen tavan mukaan käytetty asbestia.

Kiinteistö luovutetaan Ostajalle käyttökunnossa kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Myyjän vastuu Kiinteistössä olevista virheistä on maakaaren virhevastuusäännösten mukainen.

Ympäristövahinkojen osalta Myyjän vastuuta arvioidaan maakaaren säännösten lisäksi ympäristövahinkolain säännösten mukaisesti.

## 7. Rasitukset ja rasitteet

Ostaja on tietoinen Kiinteistöön kiinnitetyistä 7.11.2006 päivätyn rasitustodistuksen mukaisista panttikirjoista. Panttikirjat ovat vapaat panttauksista ja ne luovutetaan Ostajalle kaupantekotilaisuudessa jäljempänä tässä kauppakirjassa mainituin poikkeuksin. Myyjä vakuuttaa, ettei Kiinteistöön kohdistu kaupantekohetkellä muita kiinnityksiä.

Ostaja luovuttaa Myyjälle vakuudeksi maksamattomasta kauppahinnasta, sille laskettavasta korosta ja mahdollisista perimiskuluista seuraavat panttikirjat:

N:ot 1316- 1319 á 84.093 €/ vaihdettu panttikirjoiksi 2.2.2006,  
 N:ot 13757- 13758 á 84.093 €/ vaihdettu panttikirjoiksi 5.11.2002,  
 N:ot 1321- 1322 á 84.093 €/ vaihdettu panttikirjoiksi 2.2.2006, ja  
 N:ot 13759- 13762 á 84.093 €/ vaihdettu panttikirjoiksi 5.11.2002.

Myyjä on tietoinen siitä, että Ostaja luovuttaa Myyjälle maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi luovutettavia panttikirjoja paremmalla etuoikeudella olevat arvoltaan yhteensä 2.379.281,00 euron suuruiset panttikirjat Ostajan pankille, tämä kiinteistökaupan rahoituksen vakuudeksi. Ostajan pankille kiinteistökaupan rahoituksen vakuudeksi luovutettavat panttikirjat ovat:

N:ot 468-470 á 8.400 €/vaihdettu panttikirjoiksi 16.1.2001,  
 No:t 1263-1277 á 1.681 €/vaihdettu panttikirjoiksi 2.2.2006,  
 No:t 1278-1282 á 8.409 €/vaihdettu panttikirjoiksi 2.2.2006,  
 N:ot 1283 50.456 €/ vaihdettu panttikirjaksi 2.2.2006,  
 No:t 1284-1286 á 33.637 €/ vaihdettu panttikirjoiksi 2.2.2006,  
 N:ot 1287-1288 á 33.637 €/ vaihdettu panttikirjoiksi 2.2.2006,  
 N:o 5830 33.600 €/vaihdettu panttikirjaksi 12.5.2000,  
 N:ot 1289-1297 á 16.818 €/ vaihdettu panttikirjoiksi 2.2.2006,  
 N:ot 1298-1301 á 84.093 €/ vaihdettu panttikirjoiksi 2.2.2006,  
 N:o 1302 33.637 €/vaihdettu panttikirjaksi 2.2.2006,  
 N:ot 1303- 1314 á 84.093 €/ vaihdettu panttikirjoiksi 2.2.2006,



N:ot 5831- 5835 á 84.000 €/ vaihdettu panttikirjoiksi 12.5.2000, ja  
N:o 1315 84.093 €/ vaihdettu panttikirjaksi 2.2.2006.

### **8. Panttaamattomuussitoumus**

Ostaja sitoutuu tämän panttaamattomuussitoumuksen voimassaoloaikana muiden kuin kohdassa 7 Myyjälle maksamattoman Kauppahinnan vakuudeksi luovutettavien sekä samassa kohdassa Ostajan pankille kiinteistökaupan rahoituksen vakuudeksi luovutettavien panttikirjojen osalta olemaan panttaamatta niitä minkään velan tai muun sitoumuksen vakuudeksi.

Muut kuin edellä kohdassa 7 luetellut 7.11.2006 päivätyn rasiustodistuksen mukaiset panttikirjat talletetaan tämän panttaamattomuussitoumuksen voimassaoloajaksi Ostajan pankkiin Ostajan ja Myyjän yhteiseen lukuun.

Ostaja sitoutuu edelleen tämän panttaamattomuussitoumuksen voimassaoloaikana olemaan hakematta kiinteistölle uusia 7.11.2006 päivätystä rasiustodistuksesta ilmenemättömiä kiinnityksiä.

Tämä panttaamattomuussitoumus on voimassa siihen asti, kunnes tämän kauppakirjan kohdassa 4 mainittu Kauppahinta korkoineen on kokonaisuudessaan maksettu Myyjälle, jolloin panttikirjat luovutetaan Ostajalle.

### **9. Varainsiirtovero**

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta vastaa Ostaja.

### **10. Irtain omaisuus**

Tällä kauppakirjalla ei myydä irtainta omaisuutta eikä tämän kaupan yhteydessä ole tehty myöskään eri sopimusta irtaimen omaisuuden myynnistä.

### **11. Muut ehdot**

Myyjä ja Ostaja sitoutuvat varsinaisen kaupanteon yhteydessä allekirjoittamaan kahden (2) vuoden määräaikaisen liikehuoneiston huoneenvuokrasopimuksen, jolla Myyjä vuokraa Ostajalta Kiinteistöllä sijaitsevassa liikehuoneistossa toimivan Osaset -myymälän toimitilat, myymälän alapuolella sijaitsevan verkkoseinällä erotetun varastotilan sekä ajohallin länsipäässä sijaitsevan n. 40 neliön varastotilan. Kokonaisvuokra kaikista edellä tässä kohdassa 11 luetelluista tiloista on viisituhatta (5000) euroa kuukaudessa.

Myyjän Kiinteistöön palkkaama talonmies jatkaa tehtävässään toukokuun 2007 loppuun, jolta ajalta Ostaja sitoutuu suorittamaan Myyjälle korvauksena yhteensä seitsemäntuhattaviisisataa (7500) euroa (alv 0%). Talonmiehen vuosiloman aikana sijaisen järjestämisestä vastaa Ostaja.

Myyjä ja Ostaja ovat sopineet, että Myyjä tyhjentää Kiinteistöllä sijaitsevassa liikehuoneistossa käytössään olevat tilat 15.12.2006 mennessä.



## 12. Etuostolaki

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

Tämä kauppakirja on laadittu kolmena (3) samanasaisena kappaleena, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, marraskuun 22. päivänä 2006

Atoy Oy

XX  
XX  
XX

Jyrki Mäki  
Toimitusjohtaja

JMB Kiinteistöt Oy

XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX

Joachim Berner  
Toimitusjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että tämän kauppakirjan allekirjoittajat toimitusjohtaja Jyrki Mäki Atoy Oy:n edustajana Myyjänä sekä toimitusjohtaja Joachim Berner JMB Kiinteistöt Oy:n edustajana Ostajana ovat allekirjoittaneet tämän <sup>kauppakirjan</sup> esisopimuksen ja olleet yhtä aikaa läsnä sitä vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

XX  
XX  
XX  
XX  
XX

PAULA OJANIEMI  
julkinen notaari  
notarius publicus  
70600, p. 6954 4222