

KAUPPAKIRJA

1 OSAPUOLET

1.1 Neste Markkinointi Oy, y-tunnus 1626490-8, jäljempänä "Myyjä".

1.2 Best Chain Oy, y-tunnus 1626491-6, jäljempänä "Ostaja".

2 KAUPAN TARKOITUS

Tällä kauppakirjalla Myyjä myy ja Ostaja ostaa tietyt liikepaikat, joilla Myyjä harjoittaa polttonesteiden vähittäiskauppaa (jäljempänä yhdessä "Liikepaikat" ja erikseen "Liikepaikka").

Kunkin Liikepaikan kaupantekohetken mukaisista omistusjärjestelyistä riippuen, yksittäisen Liikepaikan siirto toteutetaan joko:

(i) kiinteistön (mukaan lukien kiinteistöllä sijaitseva rakennus) kauppana tai, jos Liikepaikka sijaitsee kolmannelta vuokratulla kiinteistöllä tai sen osalla,

(ii) pelkän rakennuksen kauppana.

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että kohdan 2(ii) mukaisten Liikepaikkojen osalta Myyjä on jo aiemmin siirtänyt Ostajalle maanvuokraoikeuden.

Liikepaikoilla sijaitsevat, Myyjän omistamat ja hallitsevat polttonesteen jakelutoiminnassa käytettävät niin sanotut mittarikatokset eivät kuulu kaupan kohteisiin, vaan niiden omistusoikeus jää Myyjälle. Myyjän omistukseen jää lisäksi kaikki muu Liikepaikoilla sijaitseva irtain omaisuus.

Myyjältä Ostajalle siirrettävien Liikepaikkojen kauppa on eritelty tämän kauppakirjan kohdassa 3.

3 KAUPAN KOHTEET

Kohdissa 3.1–3.7 on eritelty Liikepaikoittain Myyjältä Ostajalle tällä kaupalla siirtyvät omaisuuserät.

3.1 Espoo Nihtisilta (0006)

Myyjä myy Ostajalle seuraavan rakennuksen:

Rakennus:

Kiinteistöllä 49-54-18-6, osoitteessa Nihtisillankuja 2, Espoo sijaitseva huoltoasemarakennus.

Myyjän omistama mittarikatos ei siirry Ostajalle.

Maanvuokraoikeus:

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että Myyjä on 1.7.2006 siirtänyt Ostajalle Liikepaikkaan liittyvän maanvuokraoikeuden.

✂ 3.2 Helsinki A24 Ala-Tikkurila (0007)

Myyjä myy Ostajalle seuraavat kiinteistöt, pinta-alaltaan yhteensä 5.821 m2 sekä rakennuksen:

Kiinteistöt:

Kiinteistötunnus: 91-401-3-405

Kiinteistötunnus: 91-401-3-203-M501

Kiinteistötunnus: 91-401-3-399-M601

Osoite: Aamuruskontie 2, Helsinki

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että yllä mainitut kiinteistöt muodostavat osan kaavan mukaisesta tontista numero 91-40-40061-13.

Rakennus:

Yllä mainituilla kiinteistöillä sijaitseva huoltoasemarakennus.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Liikepaikalla sijaitsee kolmannen osapuolen omistama ravintolarakennus, joka ei sisälly kaupan kohteeseen.

Myyjän omistama mittarikatos ei siirry Ostajalle.

3.3 Helsinki Maunula (0018)

Myyjä myy Ostajalle seuraavan rakennuksen:

Rakennus:

Kiinteistöllä 91-28-222-1, osoitteessa Pirkkolantie 2, Helsinki sijaitseva huoltoasemarakennus.

Myyjän omistama mittarikatos ei siirry Ostajalle.

Maanvuokraoikeus:

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että Myyjä on 1.7.2006 siirtänyt Ostajalle Liikepaikkaan liittyvän maanvuokraoikeuden.

3.4 Helsinki A24 Mannerheimintie (0019)

Myyjä myy Ostajalle seuraavan rakennuksen:

Rakennus:

Kiinteistöllä 91-18-604-3, osoitteessa Reijolankatu 3, Helsinki sijaitseva huoltoasemarakennus.

Myyjän omistama mittarikatos ei siirry Ostajalle.

Maanvuokraoikeus:

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että Myyjä on 1.7.2006 siirtänyt Ostajalle Liikepaikkaan liittyvän maanvuokraoikeuden.

✂ 3.5 Naantali Ripikatu (0039)

Myyjä myy Ostajalle seuraavan kiinteistön, pinta-alaltaan yhteensä 4.569 m2, sekä rakennuksen:

Kiinteistö:

Kiinteistötunnus: 529-14-6-1

Osoite: Ripikatu 2, Naantali

Rakennus:

Yllä mainitulla kiinteistöllä sijaitseva huoltoasemarakennus.

Myyjän omistama mittarikatos ei siirry Ostajalle.

3.6 Pietarsaari Etelätulli (0044)

Myyjä myy Ostajalle seuraavan rakennuksen:

Rakennus:

Kiinteistöllä 598-1-19-1, osoitteessa Paul Hallvarsgatan 2, Pietarsaari sijaitseva huoltoasemarakennus.

Myyjän omistama mittarikatos ei siirry Ostajalle.

Maanvuokraoikeus:

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että Myyjä on 1.7.2006 siirtänyt Ostajalle Liikepaikkaan liittyvän maanvuokraoikeuden.

3.7 Vaasa Raastuvankatu (0062)

Myyjä myy Ostajalle seuraavan rakennuksen:

Rakennus:

Kiinteistöllä 905-7-4-20, osoitteessa Raastuvankatu 27, Vaasa sijaitseva huoltoasemarakennus.

Myyjän omistama mittarikatos ei siirry Ostajalle.

Maanvuokraoikeus:

Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että Myyjä on 1.7.2006 siirtänyt Ostajalle Liikepaikkaan liittyvän maanvuokraoikeuden.

4 OSTAJAN KAUPAN KOHTEISTA SAAMAT TIEDOT

Ostaja on tutustunut seuraaviin kaupan kohteita koskeviin tietoihin:

- lainhuutotodistukset (päivätty 15.9.2006)
- kiinteistörekisteriotteet (päivätty 15.9.2006)
- rasisuodistukset (päivätty 15.9.2006)
- Liikepaikkojen ympäristöraportit

Myyjä vakuuttaa, että kaupan kohteita eivät rasita muut rasisukset ja rasisuudet kuin, mitä edellä luetelluista asiakirjoista ilmenee.

5 LIITTYMÄT

Myyjä siirtää Ostajalle kullakin Liikepaikalla Myyjän hallussa olevat sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät sekä muut siirrettävissä olevat liittymät.

6 KAUPPAHINTA

Kauppahinta on viisimiljoonaakolmesataatuhatta (5.300.000,00) euroa. Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan ilman eri merkintää tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi. Kauppahinnan jakautuminen on esitetty liitteessä 1.

7 OMISTUSOIKEUS JA HALLINTAOIKEUS SEKÄ VAARANVASTUU

Kaupan kohteiden omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu siirtyvät Ostajalle heti.

8 KAUPAN KOHTEIDEN KUNTO

Ostaja vakuuttaa huolella tutustuneensa kaupan kohteisiin ja ostaa ne siinä kunnossa kuin ne kaupantekohetkellä ovat.

Kaupan tekeminen ja kauppahinta tai muut ehdot eivät perustu kaupan kohteiden fyysiseen tai tekniseen kuntoon taikka korjaustarpeeseen.

Ostaja sitoutuu olemaan esittämättä vaatimuksia Myyjää kohtaan, vaikka kaupan kohteena olevissa Liikepaikoissa olisi tai myöhemmin ilmenisi sellaisia rakenteellisia, teknisiä tai muita vikoja tai puutteita tai pilaantumista, joiden johdosta kaupan kohteena olevissa kiinteistöissä voisi katsoa olevan maakaaren 2 luvun 17 §:n tarkoittama laatuvirhe tai mikäli muissa Liikepaikoissa voisi katsoa olevan kauppalaan tarkoittamia tavaravirheitä.

9 MYYJÄN VASTUU MAHDOLLISISTA YMPÄRISTÖVAHINGOISTA

Myyjä on teettänyt Liikepaikoista ympäristöselvityksen, josta on tehty kohdassa 4 mainitut ympäristöraportit. Myyjä vakuuttaa, että Myyjän tietojen mukaan Liikepaikoissa ei ole sellaisia epäpuhtauksia tai sellaista pilaantumista, joka ei ilmene kyseisistä ympäristöselvityksistä. Ostaja vakuuttaa tutustuneensa huolellisesti kyseisiin ympäristöselvityksiin ja vakuuttaa olevansa tietoinen kaikista raporteista ilmenevistä tiedoista, joilla on tai voi olla vaikutusta Liikepaikkoihin liittyviin ympäristövastuuihin tai Liikepaikkojen kuntoon ja puhtauteen.

10 VAKUUTUKSET

Myyjä sitoutuu pitämään Liikepaikkoja koskevat vakuutukset voimassa kahden viikon ajan tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

11 ETUOSTO-OIKEUS

Myyjä on toimittanut Ostajalle Helsingin kaupungin etuostolain (5.8.1977/608) 8 §:n mukaisen ilmoituksen siitä, että Helsingin kaupunki ei tule käyttämään etuostolain mukaista etuosto-oikeuttaan tämän kauppakirjan tarkoittamaan kauppaan liittyen.

12 VEROT JA MAKSUT

Kaupan kohteisiin kohdistuvista veroista ja muista maksuista vastaa Myyjä kaupantekopäivään asti ja sen jälkeen Ostaja. Vuoden 2006 kiinteistöverosta vastaa Myyjä.

Ostaja sitoutuu suorittamaan Myyjälle sen arvonlisäveron määrän, joka Myyjän on arvonlisäverolain (193/1501; muutoksineen) 33 §:n mukaan mahdollisesti suoritettava ja jonka Ostaja on arvonlisäverolain 104 §:n mukaan oikeutettu vähentämään. Ennen Ostajan suoritusvelvollisuutta Myyjän on toimitettava Ostajalle arvonlisäverolain 105 §:n mukainen selvitys sekä selvitys siitä, että Myyjä on palauttanut arvonlisäverolain 33 §:ään perustuvan arvonlisäveron määrän. Saatuaan Myyjältä edellä todetut selvitykset Ostajan on viipymättä ryhdyttävä kyseisen arvonlisäveron palautuksen saamiseksi vaadittaviin toimenpiteisiin. Palautuksen saatuaan Ostajan on tehtävä Myyjälle suoritus 14 vuorokauden kuluessa kuitenkin vähennettynä sillä varainsiirtoveron osuudella, joka kohdistuu kyseisen arvonlisäveron määrään.

13 VARAINSIIRTOVERO

Tästä kaupasta suoritettavan varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

14 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä (4) samansanaista kappaletta, yksi (1) Myyjälle, kaksi (2) Ostajalle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Espoossa, 17. päivänä lokakuuta 2006

BEST CHAIN OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Juhani Koliseva
valtakirjalla

NESTE MARKKINOINTI OYXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX


Sami Rautiainen
valtakirjalla

Julkisena kaupanvahvistaja todistan, että luovuttajan Neste Markkinointi Oy:n puolesta Sami Rautiainen valtakirjalla ja luovutuksen saajan Best Chain Oy:n puolesta Juhani Koliseva valtakirjalla ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Espoossa. 17. päivänä lokakuuta 2006XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pirjo Halonen
Julkinen Kaupanvahvistaja
Offentligt köpvittne 760M/8

Liite Neste Markkinointi Oy:n ja Best Chain Oy:n väliseen kauppakirjaan 17.10.2006

Kaupan kohde	Kiint.rek.tunnus	Kaupan kohde	Kauppahinta, €
Espoo Nihtisilta	49-54-18-6	rakennus	300 000,00
Helsinki A24 Ala-Tikkurila	91-401-3-405, 91-401-3-203-M501, 91-401-3-399-M601	maa-alue ja rakennus	2 600 000,00
Helsinki Maunula	91-28-222-1	rakennus	200 000,00
Helsinki A24 Mannerheimintie	91-18-604-3	rakennus	600 000,00
Naantali Ripikatu	529-14-6-1	maa-alue ja rakennus	500 000,00
Pietarsaari Etelätulli	598-1-19-1	rakennus	600 000,00
Vaasa Raastuvankatu	905-7-4-20	rakennus	500 000,00
Yhteensä			5 300 000,00