

845/09

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA**1 Sopijapuolet****1.1 Myyjä**

IVG Polar Oy
 Y-tunnus 0112832-1
 Osoite Pasilanraito 5
 00240 Helsinki

1.2 Ostaja

CapMan Real Estate I Ky perustettavan yhtiön lukuun
 Y-tunnus 1972036-6
 Osoite c/o CapMan Real Estate Oy
 Korkeavuorenkatu 32
 00130 Helsinki

2 Kaupan kohde

Kaupan kohteena on kiinteistö 91-30-93-1 sekä kaikki kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat (kiinteistö jäljempänä yhdessä rakennusten ja rakennelmien kanssa "kiinteistö").

Kiinteistöön kuuluvat kaikki kiinteistöllä olevat liittymissopimukset sekä kiinteistöllä sijaitseva myyjän omistamat kuntosalivälineistö ja siirtohyllyt. Kiinteistöllä ei sijaitse muuta myyjän irtainta omaisuutta eikä muu irtain omaisuus myöskään ole tarpeellista sen nykykäytön kannalta.

Osana kiinteistön kauppaa myyjä siirtää ostajalle tämän sopimuksen mukaisin ehdoin liitteessä 2 yksilöidyt vuokrasopimukset (jäljempänä "Vuokrasopimukset") sekä niihin liittyvät vuokravakuudet.

3 Kauppahinta ja sen maksu**3.1 Kauppahinta**

Kiinteistön kauppahinta on 11.250.000 euroa.

3.2 Kauppahinnan maksu

Ostaja maksaa kauppahinnan myyjän tilille Nordea 233318-2596 kaupan allekirjoitustilaisuudesta erillisessä kaupan toteuttamistilaisuudessa, joka pidetään 30.6.2009 (jäljempänä "Täytäntöönpanopäivä").

4 Arvonlisävero

Myyjä vakuuttaa, että kiinteistössä ei ole tehty investointeja, joihin liittyy arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksin) 120 §:n mukainen kiinteistöinvestointeja koskeva tarkistusoikeus ja -velvollisuus. Ostaja vakuuttaa arvonlisäverolain 209 i §:n mukaisena selvityksenä hankkivansa kaupan kohteen liiketoimintaansa varten. Lisäksi ostaja vakuuttaa jättävänsä hakemuksen itsensä merkitsemiseksi arvonlisäverovelvollisten rekisteriin arvonlisäverolain 30 §:n edellyttä-

mällä tavalla viimeistään kiinteistön omistusoikeuden siirtoajankohtaan mennessä.

5 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus sekä vaaranvastuu kiinteistöön siirtyy ostajalle Täytäntöönpanopäivänä edellyttäen, että kohdan 3.1 mukainen kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

6 Vuokrasopimusten siirto, kiinteistöön liittyvät kustannukset

Tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti myyjä siirtää ostajalle Täytäntöönpanopäivänä Vuokrasopimukset (mukaan lukien kaikki vuokravakuudet) sekä liitteessä 6 yksilöidyt sopimukset ("Sopimukset").

Sellaiset (i) Vuokrasopimukseen liittyvät vuokrat, maksut sekä muut oikeudet ja velvollisuudet, (ii) Sopimukseen liittyvät maksut, muut oikeudet ja velvollisuudet sekä (iii) kiinteistöön liittyvät kulut ja kustannukset (jäljempänä yhdessä "Tuotot ja Kulut") jakautuvat sopijapuolten välillä seuraavasti:

- (i) Myyjä on oikeutettu saamaan Tuotot ja Kulut sekä vastaavasti myyjä vastaa Tuotoista ja Kuluista siltä osin kuin tällaiset Tuotot ja Kulut kohdistuvat Täytäntöönpanopäivää edeltävään aikaan Täytäntöönpanopäivä mukaan lukien; ja
- (ii) Täytäntöönpanopäivän jälkeen oikeus Tuottoihin ja Kuluihin siirtyy ostajalle ja vastaavasti ostaja vastaa Tuotoista ja Kuluista Täytäntöönpanopäivän jälkeen edellyttäen kuitenkin, että myyjä ei vastaa kuluista kohdan 8 mukaisten Myyjän Vakuutusten perusteella.

Yllä kohdissa (i) ja (ii) määriteltyjen periaatteiden toteuttamiseksi sopijapuolet laativat neljänkymmenen viiden (45) päivän kuluessa Täytäntöönpanopäivästä Tuottoja ja Kuluja koskevan laskelman sopijapuolten mahdollisesti suoritettaviksi tulevista palautuksista ja maksuista. Mikäli sopijapuolet eivät pääse yksimielisyyteen laskelmasta edellä sovitussa ajassa, ratkaistaan asia lopullisesti kohdan 18 mukaisessa välimiesmenettelyssä. Laskelman mukaiset suoritukset tulee suorittaa viiden (5) arkipäivän kuluessa laskelman hyväksymisestä tai siitä, kun asia on lopullisesti ratkaistu kohdan 18 mukaisessa välimiesmenettelyssä. Myyjä vastaa siitä, että kaikki laskelmaan kirjatut saamiset ja muut tuotot tulevat kertymään täysimääräisesti ja niiden maksuehtojen mukaisesti.

Myyjä on suorittanut kiinteistön kiinteistöveron vuodelta 2008 ja sitä aikaisemmilta vuosilta. Ostaja ja myyjä vastaavat kumpikin omistusajaltaan vuoden 2009 kiinteistöverosta.

Mikäli tietyn Sopimuksen siirtämiselle ei ennen Täytäntöönpanopäivää saada kolmannelta osapuolelta tarvittavaa suostumusta, sitoutuu myyjä jatkamaan kyseisen Sopimuksen osapuolena ostajan puolesta (ostajan kuitenkin vastatessa edellä esitetyn periaatteen mukaisesti kyseisen Sopimuksen Tuotoista ja Kuluista Täytäntöönpanopäivän jälkeiseltä ajalta).

7 Kaupan toteuttaminen

Sopijapuolet toteuttavat kiinteistön kaupan Täytäntöönpanopäivänä Nordea Pankki Suomi Oyj:n tiloissa (Satamaradankatu 5, Helsinki) kello 10.00. Ostajal-

la on kuitenkin oikeus olla toteuttamatta tämän sopimuksen mukaista kauppaa ja todeta sopimus rauenneeksi, mikäli sopimuksen allekirjoittamisen ja Täytäntöönpanopäivän välillä kiinteistöön, Vuokrasopimukseen tai Sopimukseen liittyen tapahtuu muutos, jolla on ostajan harkinnan mukaan olennainen kiinteistön arvoa alentava vaikutus tai myyjän tässä sopimuksessa antama vakuutus tai muu seikka, josta myyjä vastaa, osoittautuu paikkansapitämättömäksi tai muutoin vääräksi. Sopimuksen päätyminen tällä tavoin ei muodosta sopimusrikkomusta ostajan kannalta.

Täytäntöönpanopäivänä kaupan toteuttamisen yhteydessä sopijapuolet toteuttavat seuraavat kaupan täytäntöönpanoon liittyvät toimenpiteet:

- (i) Ostaja maksaa myyjälle kohdan 3.1 mukaisen kauppahinnan;
- (ii) Ostaja luovuttaa myyjälle selvityksen hakeutumisesta arvonlisäverovelvollisten rekisteriin;
- (iii) Myyjä vahvistaa kiinteistön omistusoikeuden siirtymisen myyjältä ostajalle;
- (iv) Myyjä luovuttaa ostajalle kaikki kiinteistöön kohdistuvat panttikirjat kaikista vakuus- ja muista oikeuksista vapaana;
- (v) Myyjä luovuttaa ostajalle alkuperäiset Vuokrasopimukset ja kaikki näihin liittyvät vuokravakuudet sekä alkuperäiset Sopimukset, tai, jollei alkuperäisiä ole olemassa tai jos kyse on myyjän portfoliosopimuksesta, kopiot niistä, asianmukaisesti siirrettyinä; ja
- (vi) Myyjä luovuttaa ostajalle kiinteistöön, Vuokrasopimukseen ja Sopimukseen liittyvän hallinto- ja asiakirjamateriaalin.

Kaikki tämän kohdan 7 mukaiset toimenpiteet katsotaan suoritetuiksi samanaikaisesti osana yhtä toimenpidettä ja ne kuitataan asianmukaisesti suoritetuiksi kaupan toteuttamista koskevan pöytäkirjan allekirjoituksin. Yksittäisiä toimenpiteitä ei katsota suoritetuiksi ennen kuin kaikki suoritettavat toimenpiteet on asianmukaisesti suoritettu ja saatettu loppuun.

Myyjä vastaa siitä, että tämän sopimuksen allekirjoittamisen sekä Täytäntöönpanopäivän välisenä aikana kiinteistöön ja Vuokrasopimukseen liittyvää toimintaa on harjoitettu normaalin ja vakiintuneen liiketoiminnan mukaisesti eikä myyjä ole ryhtynyt mihinkään kiinteistöä, Vuokrasopimuksia tai Sopimuksia koskevaan normaalista ja vakiintuneesta liiketoiminnasta poikkeavaan toimenpiteeseen.

Myyjällä on oikeus purkaa tämä kauppa, mikäli tämän kaupan täytäntöönpanoa ei ole voitu suorittaa ostajasta johtuvista syistä viimeistään 31.7.2009.

8 Myyjän vakuutukset

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että seuraavat olosuhteet ovat paikkansa pitäviä tämän sopimuksen allekirjoituspäivänä sekä Täytäntöönpanopäivänä (jäljempänä "Myyjän Vakuutukset").

8.1 Toimivalta ja omistusoikeus

Myyjällä on asianmukainen toimivalta ja kelpoisuus solmia tämä sopimus sekä myydä kiinteistö ostajalle.

Myyjällä on täysi ja rajoittamaton omistusoikeus kiinteistöön eikä kiinteistöön kohdistu kolmannen osapuolen pantti- tai muita myyjän omistusoikeutta rajoittavia ehtoja tai muita oikeuksia. Lukuun ottamatta Vuokrasopimusten mukaisen vuokralaisten omistuksessa olevaa irtainta omaisuutta, kaikki kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, koneet ja laitteet sekä muut rakennelmat kuuluvat kiinteistöön.

Myyjä vakuuttaa, ettei kiinteistön myynti ole vastoin lain säännöksiä, tuomioistuimen tai viranomaisen tekemää ratkaisua tai päätöstä, niiden antamaa määräystä, myyjän yhtiöjärjestyksestä tai myyjää sitovan sopimuksen ehtoja.

8.2 Rasitukset

Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöön ei kohdistu muita kiinnityksiä kuin liitteenä 8.2 olevasta rasitustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset, joita koskevat panttikirjat tullaan Täytäntöönpanopäivänä luovuttamaan ostajalle kaikista vakuus- ja muista oikeuksista vapaina.

8.3 Rasitteet ja muut kiinteistöä koskevat velvoitteet

Myyjä vakuuttaa, että kaikki kiinteistöä koskevat rasitteet, rasitukset, erityiset oikeudet ja muut oikeudet ilmenevät liitteenä 8.3 olevasta kiinteistörekisteriotteesta lukuun ottamatta kiinteistön läpi kulkevaa jalankulkutietä ja maanalaista metrovarausta, jotka ilmenevät asemakaavasta.

Myyjä vakuuttaa, ettei kiinteistöä rasita mikään rakennussuojelovelvoite tai täyttämätön kaavoitus-, rakentamis- tai muu vastaava viranomaisvelvoite.

Kiinteistöä koskevia sopimusperusteisia rasitteita ei ole eikä uusien rasitteiden tai rasitusten perustaminen ole tarpeellista kiinteistön nykymuotoisen käytön tai ylläpidon kannalta. Kaikki rasitteisiin ja rasituksiin liittyvät perustamiskorvaukset ja muut vastaavat kustannukset on asianmukaisesti suoritettu.

8.4 Kiinteistö

Myyjä vakuuttaa, että kiinteistön alueella on vahvistettu liitteen 8.4 mukainen asemakaava ja ettei myyjän tiedossa ole asemakaavan muuttamista koskevia suunnitelmia.

Myyjä vakuuttaa, ettei sen tiedossa ole kauppakirjan allekirjoitushetkellä rakennukseen kohdistuvia välittömiä tai muita tiedossa olevia korjauksia lukuun ottamatta, mitä Pöyry Building Services Oy:n 3.6.2009 päivätystä kohdeselvituksesta ilmenee.

Kiinteistö ja sillä harjoitettu toiminta täyttää kaikki lainsäädäntöön, viranomais määräyksiin ja viranomaislupiin sekä -päätöksiin perustuvat määräykset ja edellytykset (mukaan lukien muun muassa rakentamis- ja kaavoituslainsäädäntö). Myyjällä on kaikki kiinteistön osalta tarvittavat luvat ja viranomaispäätökset (mukaan lukien muun muassa rakentamis- ja kaavoituslainsäädäntö), tällaiset luvat ja päätökset ovat voimassa ja niitä koskevissa hakemuksissa ilmoitetut tiedot ovat olleet oikeita. Edellä mainittua rajoittamatta myyjä erityisesti vakuuttaa, että

- kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, koneet ja laitteet sekä muut rakennelmat on rakennettu kaikkien lupien ja viranomaismääräysten sekä kaavamääräysten mukaisesti ja kaikkiin muutostöihin ja lisärakentamisiin on asianmukaisesti hankittu kaikki tarvittavat rakennus- ja muut viranomaisluvat ja tällaiset muutostyöt ja lisärakentamiset on asianmukaisesti tarkastettu viranomaisten toimesta; ja
- kiinteistön osalta on täytetty asianmukaisesti kaikki kaavavelvoitteet mukaan lukien autopaikka- ja väestönsuojavelvoitteet.

Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, koneet ja laitteet sekä muut rakennelmat ovat asianmukaisessa sekä Vuokrasopimusten edellyttämässä kunnossa ja niitä on hoidettu sekä huollettu asianmukaisesti. Myyjän tiedossa ei ole mitään vikaa tai puutetta Pöyry Building Services Oy:n 3.6.2009 päivätyssä kohdeselvityksessä mainittujen vikojen ja puutteiden lisäksi, joka vaikuttaisi kiinteistön arvoon tai käyttöön taikka vaatisi Täytäntöönpanopäivänä korjaustoimenpiteitä tai peruskorjauksia. Kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia käytetään niiden käyttötarkoitusten mukaisesti. Myyjä vastaa ostajalle siitä, että kiinteistö on Vuokrasopimusten edellyttämässä kunnossa ja täyttää Vuokrasopimusten edellytykset (mukaan lukien Vuokrasopimuksissa edellytetyt pinta-alat).

Myyjä vakuuttaa, että sillä ei ole tiedossaan, että kiinteistöllä harjoitetussa toiminnassa olisi rikottu ympäristöä ja terveyttä koskevaa lainsäädäntöä, asetuksia tai määräyksiä tai että kiinteistön omistaja olisi velvollinen suorittamaan mitään puhdistus-, maanvaihto-, rakennusten purkamis- tai muita vastaavia toimia ympäristö- tai terveyslainsäädäntöön liittyen.

Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöllä ei ole kolmansille kuuluvia rakennelmia tai kiinteitä laitteita.

Edellä olevaa rajoittamatta myyjä vakuuttaa ympäristönsuojelulain (86/2000) 104 §:n mukaisesti, että sillä ei ole tiedossaan, että kiinteistöllä tai sen lähialueella olisi harjoitettu sellaista toimintaa tai käsitelty sellaisia jätteitä tai aineita, josta on saattanut aiheutua tai josta tulevaisuudessa saattaa aiheutua ympäristön, kuten maaperän ja pohjaveden, pilaantumista.

8.5 Vuokrasopimukset ja Sopimukset

Myyjä vakuuttaa, että

- a) Vuokrasopimukset ja Sopimukset ovat voimassa sensisältöisinä kuin ne on ostajalle esitetty,
- b) vuokralaisilla ei ole kauppakirjan allekirjoitushetkellä erääntyneitä vuokria tai muita maksuja vuokranantajalle,
- c) myyjä ei ole vastaanottanut kauppakirjan allekirjoitushetkellä Vuokrasopimuksia tai Sopimuksia koskevia irtisanomisilmoituksia,
- d) myyjä ja Vuokrasopimusten sekä Sopimusten osapuolet ovat noudattaneet Vuokrasopimuksia ja Sopimuksia kaikilta osin eikä myyjällä tai Vuokrasopimusten taikka Sopimusten osapuolilla ole mitään Vuokrasopimuksiin tai Sopimuksiin liittyviä selvittämättömiä asioita, velvollisuuksia tai vastuita,

e) mitään Vuokrasopimukseen tai Sopimukseen perustuvia oikeuksia ei ole siirretty, pantattu tai muutoin luovutettu kolmansille, ja

f) tämän sopimuksen solmimisella ei ole vaikutusta mihinkään Vuokrasopimukseen tai Sopimukseen pois lukien se, että sopimukset on siirrettävä myyjältä ostajalle kohdan 6 mukaisesti.

8.6 Oikeudenkäynnit

Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöä vastaan ei ole vireillä oikeudenkäyntejä ja että myyjälle ei ole toimitettu mitään kiinteistöä koskevia haasteita tai ilmoituksia oikeudenkäynneistä, välimiesmenettelyistä, muista oikeudellisista tai hallinnollisista menettelyistä tai tutkimuksista taikka muitakaan kiinteistöä koskevia vaatimuksia eikä myyjän tiedon mukaan kiinteistöä uhkaa mikään vaatimus.

8.7 Vakuutukset

Myyjällä on Täytäntöönpanopäivään saakka Täytäntöönpanopäivä mukaan lukien kiinteistöä koskeva asianmukainen täysarvovakuutus ja muut tavanomaiset vakuutukset alalle tavanomaisin ehdoin.

8.8 Verot

Myyjä on asianmukaisesti suorittanut kaikki verot ja muut veronluonteiset maksut kiinteistöön liittyen sekä antanut edellytettävät veroilmoitukset ja arvonlisäveroilmoitukset. Kiinteistöön liittyvät verot ja veronluonteiset maksut, jotka kohdistuvat myyjän omistusaikaan, on asianmukaisesti ja oikeasialtisesti suoritettu.

Kaikki kiinteistön tilat (mukaan lukien alivuokratut tilat) ovat arvonlisäverollisessa käytössä.

8.9 Myyjän ilmoitukset

Myyjä vakuuttaa, että myyjä ei ole ennen kauppakirjan allekirjoittamista antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa ja että myyjän tiedossa ei ole eikä myyjällä ammattimaisena ja huolellisena kiinteistösijoittajana tulisi olla tiedossaan mitään sellaista kiinteistöä, Vuokrasopimuksia tai Sopimuksia koskevaa seikkaa tai asiantilaa, jota ostajalle ei olisi ilmoitettu ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista.

Selvennyksen vuoksi todetaan, että myyjän antama tieto hoitokulujen määrästä perustuu vuoden 2009 budjettiin ja korjauskulujen määrästä asiantuntijan kanssa tehtyyn arvioon tulevaisuuden keskimääräisistä kuluista, eikä myyjä anna vakuutusta hoito- tai korjauskulujen todellisesta määrästä vuonna 2009 tai myöhemmin, mutta vastaa siitä, että mainitut selvitykset on laadittu parhaan käsityksen mukaan siten kuin ammattimainen ja huolellinen kiinteistösijoittaja ne laatisi.

9 Ostajan tekemä tarkastus

Ostaja ja sen neuvonantajat ovat tutustuneet kiinteistöön rakennuksineen sekä suorittaneet kiinteistöä, vuokrasopimuksia ja muita sopimuksia koskevan teknisen, taloudellisen, ympäristöä koskevan ja oikeudellisen tarkastuksen liitteessä 9a eriteltyjen asiakirjojen perusteella sekä tehneet tarkastuksen yhdessä kysymyksiä, joihin myyjä on vastannut liitteen 9b mukaisesti.

Ostaja ei voi vedota virheenä sellaiseen seikkaan, joka käy riittävän selkeästi ilmi

(i) Pöyry Building Services Oy:n 3.6.2009 päiväystä kohdeselvityksestä; tai

(ii) liitteessä 9a eritellyistä asiakirjoista

siten, että ammattimainen ja huolellinen kiinteistösjoiittaja voi kohtuudella ymmärtää, että tällainen seikka muodostaa poikkeaman Myyjän Vakuutuksista sekä arvioida tämän poikkeaman merkityksen.

10 Vastuu kaupan kohteessa olevasta virheistä

10.1 Myyjän korvausvelvollisuus

Sopijapuolet toteavat, että ostaja on solminut tämän sopimuksen sen oletettaman perusteella, että myyjän ostajalle tässä sopimuksessa antamat Myyjän Vakuutukset ja muut sitoumukset ovat oikeita, paikkansapitäviä ja riittäviä sekä antavat oikean kuvan kiinteistöstä, Vuokrasopimuksista sekä Sopimuksista, näihin liittyvästä taloudellisesta tilanteesta, kannattavuudesta ja arvosta ottaen kuitenkin huomioon, (i) mitä kohdan 8.9 toisessa kappaleessa on todettu tulevaisuuteen kohdistuvista tiedoista sekä (ii) kohdan 9 toisen kappaleen mukaisen ehdon, jonka mukaan ostaja ei voi vedota Myyjän Vakuutusten osalta sellaiseen seikkaan, joka ilmenee kyseisessä kohdassa määritellyn mukaisesti kohdassa mainitusta materiaalista.

Siinä tapauksessa, että myyjän ostajalle ennen kaupantekoa antama tieto taikka tässä sopimuksessa annettu Myyjän Vakuutus tai muu seikka, josta myyjä tämän sopimuksen mukaisesti vastaa, osoittautuisi paikkansapitämättömäksi, puutteelliseksi tai virheelliseksi, on myyjä velvollinen korvaamaan ostajalle kaikki tästä aiheutuneet välittömät vahingot ja kustannukset mukaan lukien saamatta jääneet vuokratulot (selvyyden vuoksi todetaan, että saamatta jääneitä vuokratuloja pidetään aina välittöminä vahinkoina) ("vahingot"). Vahingon korvaaminen toteutetaan kauppahinnan alennuksena. Myyjä ei vastaa maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin 5) kohdan mukaisesta salaisesta virheestä.

Myyjän Vakuutusten rikkomisen osalta ostajalla on oikeus vaatia myyjältä hinnanalennusta vain, jos vahinkojen yhteismäärä ylittää 15.000 euroa, missä tapauksessa ostajalla on oikeus saada hinnanalennus vahinkojen koko määrän osalta. Hinnanalennuksen enimmäismäärä on tällöin 50 prosenttia kauppahinnasta. Ostajan on tehtävä Myyjän Vakuutuksiin liittyvät vaatimuksensa myyjälle viimeistään 30.12.2010 lukuun ottamatta ympäristöoikeudellisiin asioihin liittyviä vaatimuksia, jotka on tehtävä viimeistään 30.6.2014. Ostajalla ei ole Myyjän Vakuutuksen rikkoutumisen johdosta oikeutta purkaa kauppaa. Tässä kappaleessa koskevat myyjän vastuunrajoitukset eivät koske Myyjän Vakuutuksia 8.1, 8.2, 8.3, 8.5e) tai 8.8.

10.2 Tappion rajaamisvelvoite ja korvaukset kolmansilta

Ostaja sitoutuu ryhtymään vahinkojen minimoimiseksi tarpeellisiin ja kohtuullisiin toimiin ja myyjä vastaa tällaisista toimista aiheutuvista kustannuksista. Myyjä ei vastaa vahingon korvaamisesta siltä osin kuin ostaja on laiminlyönyt vahinkojen rajaamisvelvollisuuden tai kun vahingot ovat aiheutuneet ostajan tai kaupan kohteen myöhemmän luovutuksensaajan toiminnasta.

Myyjän korvausvelvollisuutta vähentää ostajan mahdollisesti kolmannelta tai vakuutusyhtiöltä saama vahingonkorvaus. Mikäli korvaus saadaan vasta myyjän jo korvattua vahingon, ostaja palauttaa myyjälle kolmannelta tai vakuutusyhtiöltä saamaansa korvausta vastaavan määrän.

10.3 Kolmansien vaatimukset

Mikäli ostaja saa tiedon kolmannen osapuolen vaatimuksesta, joka saattaisi johtaa tämän sopimuksen rikkomiseen, tulee ostajan kanneoikeutensa säilyttääkseen ilmoittaa myyjälle vaatimuksesta viivytyksettä siitä, kun ostaja on saanut tiedon vaatimuksen perusteesta ja määrästä. Ostaja pidättyy sopimasta asiaa ennen kuin myyjä on antanut sovinnolle suostumuksensa, mikäli myyjä vahvistaa viipymättä ostajan pyynnöstä vastaavansa kyseisestä vaatimuksesta täysimääräisesti.

Mikäli myyjä on maksanut ostajalle korvausta vaatimuksista, luovuttaa ostaja myyjän pyynnöstä kolmanteen kohdistuvan saamisooikeutensa myyjälle.

11 Eräitä myyjän sitoumuksia

- Myyjä on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että kaikki kiinteistöön liittyvien vuokrasopimusten mukaiset muutos- ja korjaustyöt on asianmukaisesti suoritettu ja hyväksytty vastaanotetuksi ennen Täytäntöönpanopäivää, mukaan lukien GoExcellent Helsinki Oy:n (ent. Aditro Customer Services Finland Oy) 30.1.2009 päivätyssä vuokrasopimuksessa tarkoitetut muutos- ja korjaustyöt. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että ostajalle ei aiheudu mitään kustannuksia tai muuta vahinkoa vuokralaisten mahdollisista vaatimuksista näihin muutos- ja korjaustöihin liittyen.

Sopijapuolet toteavat, että kiinteistön omistajan puolesta on solmittu vuokra- ja muita sopimuksia virheellisesti Kiinteistö Oy Munkkiniemen Liiketalo ja Munkkiniemen Liiketalo Oy:n nimissä. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että ostajalle ei näistä virheellisyyksistä aiheudu mitään kustannuksia tai muuta vahinkoa.

Sopijapuolet toteavat selvyden vuoksi, että kohdan 10.1 vastuunrajoitukset eivät millään tavalla rajoita myyjän vastuuta tämän kohdan 11 mukaisista sitoumuksista.

12 Varainsiirtovero ja kaupanvahvistajan palkkio

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvasta varainsiirtoverosta.

Ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.

13 Vakuutus ja sähkö

Myyjä sitoutuu pitämään kauppakirjan allekirjoitushetkellä voimassa olevan kiinteistöä koskevan vakuutuksen voimassa 14 päivän ajan omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Selvyden vuoksi todetaan, että kiinteistöä koskeva sähkösopimus on osa myyjän koko kiinteistöportfoliota koskevaa sähkösopimusta, minkä vuoksi sähköntoimitus kyseisen sopimuksen perusteella päättyy omistusoikeuden siirtymispäivän päättyessä, mistä alkaen ostajan on huolehdittava kiinteistön sähköstä.

14 Etuosto-oikeus

Sopijapuolet vakuuttavat, ettei heidän välillään ole kahden viimeisen vuoden aikana tehty muita kiinteistön kauppoja tai etuostolain 5 §:n 2 momentissa tarkoitettuja luovutuksia.

15 Sopijapuolten väliset aiemmat sopimukset

Sopimus korvaa kaikki sopijapuolten väliset aiemmat tätä kiinteistökauppaa koskevat neuvottelut, yhteisymmärrykset ja sopimukset

16 Salassapito ja tiedottaminen

Sopijapuolet sitoutuvat pitämään salassa tämän kaupan ehdot. Lisäksi myyjä sitoutuu pitämään salassa kaikki ja kiinteistöä (mukaan lukien Vuokrasopimuksia ja Sopimuksia koskevat tiedot). Salassapitovelvollisuutta ei kuitenkaan sovelleta jos (i) julkistamista edellytetään laeissa, asetuksissa, pörssin säännöissä tai muissa säännöksissä tai määräyksissä tai muuten viranomaisten toimesta tai (ii) toinen osapuoli on antanut nimenomaisen kirjallisen suostumuksensa tiedon luovuttamiseen.

Sopijapuolet sopivat yhdessä erikseen tämä kaupan tiedottamisesta.

17 Ilmoitukset

Tämän sopimuksen mukaiset ilmoitukset tulee toimittaa kirjallisina henkilökohtaisesti taikka lähetettyinä postitse kirjatulla kirjeellä alla olevien yhteystietojen mukaisesti (tai sellaiseen postiosoitteeseen tai henkilölle, jonka toinen sopijapuoli on mahdollisesti myöhemmin edellä sanotun mukaisesti ilmoittanut toiselle sopijapuolelle).

Mikäli ostajalle: CapMan Real Estate I Ky perustettavan yhtiön lukuun

Osoite: c/o CapMan Real Estate Oy, Korkeavuorenkatu 32,
00130 Helsinki

Tiedoksi: Jorma Lehtonen / Mika Matikainen

Kopio: Asianajotoimisto Krogerus Oy
Osoite: PL 533, 00101 Helsinki
Tiedoksi: Samuli Palin

Mikäli myyjälle: IVG Polar Oy
Osoite: Pasilanraatio 5, 00240 Helsinki
Tiedoksi: Risto Varpula

Kopio: Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy
Osoite: PL 233, 00131 Helsinki
Tiedoksi: Mika Ilveskero

LITTEET

- liite 2 Vuokrasopimukset ja vuokravakuudet
- liite 6 Sopimukset
- liite 8.2 rasiustodistus
- liite 8.3 kiinteistörekisteriote
- liite 8.4 asemakaava
- liite 9a ostajan tarkastukseen liittyvät asiakirjat
- liite 9b ostajan tarkastukseen liittyvät kysymykset vastauksineen

Erimielisyyksien ratkaisu

Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan yksimiehisessä välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja menettelyn kieli suomi.

19 Sopimuskappalet

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi (1) ostajalle, yksi (1) myyjälle ja yksi (1) julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä, 15. kesäkuuta 2009

IVG POLAR OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Risto Varpula ✓
valtakirjalla

CAPMAN REAL ESTATE I KY perustettavan yhtiön lukuun
vastuunalaisen yhtiömiehen CAPMAN REAL ESTATE I OY:n edustamana

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

~~Markku Hietala~~

KIINTEISTÖN LUOVUTUKSEN VAHVISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Risto Varpula IVG Polar Oy:n puolesta myyjänä sekä Markku Hietala vastuunalaisen yhtiömiehen CapMan Real Estate I Oy:n edustajana CapMan Real Estate I Ky:n puolesta perustettavan yhtiön lukuun ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan, jolla kiinteistö luovutetaan, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sirkku Nieminen
henkikirjoittaja häradskrivare
julkinen notaari notarius publicus
706M9

