

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

Myyjä

UPM Kymmene Wood Oy (y-tunnus 1839206-5), Helsinki, osoite:
PL 203, 15141 Lahti.

Ostaja

Savonlinnan seudun kuntayhtymä (y-tunnus 1100165-8) perustettavan kiinteistöyhtiön puolesta ja lukuun, osoite: Olavinkatu 27 D 3 krs., 57130 Savonlinna.

Kaupan kohde

Noin 4,87 hehtaarin suuruinen määräala Savonlinnan 9 kaupungin-osan 100 korttelissa sijaitsevasta tontista no 22 (740-9-100-22) sekä määräalalla oleva teollisuusrakennus (kuitulevytehdas) lukuun ottamatta kaupan kohteessa olevaa irtaimistoa. (Määräalaa koskeva kartta liite 1.)

Kauppahinta ja sen suorittaminen

Kauppahinta on miljoonakolmesataatuhatta (1.300.000) euroa.

Kauppahinta suoritetaan myyjälle kokonaisuudessaan 15.4.2010 mennessä.

Yliaikakorko on korkolain 4 §:n mukainen vuotuinen viivästyskorko.

Omistusoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin ja omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan myyjälle maksettu.

Tonttijaon muuttaminen sekä määräalan erottaminen

Myyjä antaa ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin suostumuksensa siihen, että ostaja voi myyjää enempää kuulematta hakea kaupan kohteena olevan tontin osalta tonttijaon muuttamista siten, että määräala voidaan erottaa omaksi itsenäiseksi kiinteistöksi.

Määräalan erottamiskustannuksista vastaa yksin ostaja.

Rasitukset

Määräala myydään ja luovutetaan ostajalle kaikista rasituksista vapaana.

Sopijapuolet toteavat, että 8.9.2009 päivätyn rasitustodistuksen mukaan kaupan kohteena olevaa kantakiinteistöä (kiinteistötunnus 740-9-100-22) rasittaa Järvi-Suomen Voima Oy:n hyväksi 30.1.2003 asiakohdassa 188a tehty 14.6.2002 Järvi-Suomen Voima Oy:n ja Schauman Wood Oy:n välillä allekirjoitettua vuokrasopimusta koskevan erityisen oikeuden kirjaaminen.

Myyjä sitoutuu kustannuksellaan hankkimaan Järvi-Suomen Voima Oy:n ja laitostunnukseen nro 740-9-100-22-L1 kohdistuvien kiinteistöpantinhaltijoiden suostumukset siihen, että edellä tarkoitettu vuokraoikeuskirjaus voidaan poistaa luovutetun määräalan osalta mikäli vuokraoikeuden kirjausta ei ole poistettu määräalan lohkomistoimituksen yhteydessä.

Myyjä vakuuttaa, ettei se ole 8.9.2009 jälkeen perustanut uusia panttioikeuksia tai tehnyt kaupan kohdetta koskevia muita sellaisia sopimuksia, joihin perustuvat vuokra- tai muut käyttöoikeudet voitaisiin kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin rasittamaan kaupan kohteena olevaa kiinteistöä.

Myyjä vakuuttaa edelleen, ettei se myöskään ole tehnyt muita sellaisia käyttöoikeuden luovutusta koskevia sopimuksia, jotka jollain tavoin rajoittaisivat ostajan oikeutta määrätä myöhemmin kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä.

Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Kaupan kohteena olevaan määräalaan kohdistuu ainoastaan johtorasite 740-1996-K1. Muita rasitteita kaupankohteeseen ei kohdistu.

Myyjä vakuuttaa, ettei se ole tehnyt kaupan kohteena olevaa kiinteistöä koskevia kiinteistörekisteritietojärjestelmään kirjaamattomia rasite-, käyttöoikeus- tai käyttörajoitussopimuksia.

Kiinteistöllä olevien rakennusten vapautuminen ostajan käyttöön

Myyjällä sekä UPM-Kymmene Oyj:llä on oikeus käyttää kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsevia rakennuksia kauppakirjan allekirjoitusta seuraavien kolmen (3) vuoden aikana erikseen sovittavassa laajuudessa.

Lähtökohtana on, ettei edellä tarkoitettu käyttö estä ostajan oikeutta aloittaa tilojen saneerausta uutta käyttötarkoitusta silmälläpitäen.

Myyjän tai UPM-Kymmene Oyj:n käytöstä tulee aiheutua mahdollisimman vähän haittaa tilojen kunnostustoimenpiteille.

Ostajalla on oikeus siltä osin, kuin myyjä tai UPM-Kymmene Oyj ei tarvitse tiloja käyttöönsä, luovuttaa tilojen hallinta myös kolmannelle.

Ostajalla on oikeus pyytää myyjältä myös vuosien 2010 - 2012 aikana tilojen vapauttamista kokonaan tai osittain ostajan käyttöön. Myyjä sitoutuu kolmen kuukauden kuluessa tällaisen pyynnön vastaanottamisesta luopumaan tilojen käytöstä pyynnössä esitetystä laajuudesta.

Myyjä ja UPM-Kymmene Oyj suorittavat ostajalle vuoden 2010 aikana tilojen käytöstä pääomavuokrana 7.222,20 euroa kuukaudessa, ajalla 1.1.2011 - 31.12.2011 4.694,45 euroa kuukaudessa ja ajalla 1.1. - 31.12.2012 2.527,77 euroa kuukaudessa.

Lisäksi myyjä tai UPM-Kymmene Oyj vastaavat vuoden 2010 aikana rakennuksen käyttö- ja ylläpitokustannuksista kokonaisuudessaan. Ajalla 1.1. - 31.12.2011 myyjä tai UPM-Kymmene Oyj vastaavat em. kustannuksista 65 %:sti ja ajalla 1.1. - 31.12.2012 35 %:sti.

Käyttö- ja ylläpitokustannukset laskutetaan erikseen jälkikäteen kulkutakin kalenterikuukaudelta laskentakaukautta seuraavan kalenterikuukauden loppuun mennessä. Myyjällä ja UPM-Kymmene Oyj:llä on oikeus tarkastaa ostajan kirjanpito siinä laajuudessa, kuin se on tarpeen heidän kustannusvastuuosuutensa selvittämiseksi.

Sähkö- ja lämpöenergian toimittaminen sekä siihen liittyvät muut sopimusjärjestelyt

Myyjä hankkii ja toimittaa ostajan tarvitseman sähkö- ja lämpöenergian 31.12.2012 saakka samalla kuukausikeskihinnalla, jolla UPM-Kymmene Oyj hankkii sanotun energian Savonlinnan vaneritehtaalle. Hinta sisältää myös sähkönsiirtomaksut ja energiaverot ja siihen lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen arvonlisävero.

Toimitettava sähköenergia mitataan RO2-keskuksessa ja lämpöenergia vaneritehtaan konekorjaamon ullakolla olevassa mittauspisteessä. Mittauspisteet ovat samalla energianluovutuspaikoilla. Ostajan kiinteistöltä palautuvan lauhteen tulee olla puhtaudeltaan voimalaitokselle kelpavaa.

Toimitetut energiat mitataan ja laskutetaan kuukausittain energian toimittajan toimesta. Myyjällä on oikeus keskeyttää energian toimitus ylivoimaisen esteen vuoksi tai, jos se on tilapäisesti tarpeen energia-

tuotannossa tai toimituksessa tarpeellisten laitteiden korjaamiseksi tai huoltamiseksi.

Edellä tarkoitetut energian luovutuspiisteet ovat samalla energiansiirtoon tarvittavien laitteiden omistus- ja kunnossapitorajoja.

Kiinteistöllä olevien muuntamoiden osalta UPM-Kymmene Oyj:n palveluksessa oleva käytönjohtaja toimii ilman eri korvausta myös, kuten aikaisemmin, näiden muuntamoiden käytönjohtajana 31.12.2012 saakka. Tämän jälkeen mahdollisista käytönjohtajan palveluiden ostamisesta sovitaan ostajan ja UPM-Kymmene Oy:n välillä erikseen.

Selvyyden vuoksi sopijapuolet toteavat, ettei kiinteistöllä ole sellaista sähkön toimittamista varten tarpeellista sähköliittymää, johon perustuvat oikeudet olisivat erikseen siirrettävissä ostajalle.

Vesi- ja viemärijohtoverkostot ja niiden käyttäminen

Ostajalla on oikeus rakentaa myyjän tai UPM-Kymmene Oyj:n omistamien kiinteistöjen alueelle veden ja jäteveden johtamista varten tarpeelliset johdot, johtimet ja laitteet. Näiden sijoittamisesta sovitaan erikseen niiden rakentamisen yhteydessä.

Myyjällä tai UPM-Kymmene Oyj:llä on vastaavasti oikeus kunnossaja ylläpitää myydylle kiinteistöllä jo olemassa olevat vesi- ja viemärijohdot sekä muut niihin liittyvät tarvittavat laitteet.

Muut johdin, johto ja kulkurasitteet

Kiinteistön käyttöä sekä kiinteistölle kulkemista varten tarpeelliset kulkurasitteet perustetaan erikseen kiinteistönmuodostamistoimituksen yhteydessä.

Mahdollisesti tarvittavien johdinrasitteiden perustamisesta sovitaan myöhemmin erikseen.

Kaupan kohteen kunto

Ostaja on toimituttanut kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsevissa rakennuksissa alustavan rakenteiden, lvi- ja sähkölaitteiden kuntotarkastuksen, joka perustuu silmämääräiseen tarkastukseen. Edellä mainitun tarkastuksen perusteella ostaja hyväksyy kaupan kohteen vastaanotettavaksi siinä kunnossa, kuin se on ollut tarkastusta tehtäessä. Kuntotutkimusraportit ovat tämän kauppakirjan liitteenä no 2

Vaaranvastuun siirtyminen

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle heti. Sopijapuolet toteavat kuitenkin, että vakuutus sopimuslain säännösten mukaisesti myyjän kaupan kohdetta koskeva vahinkovakuutus on sovitun kauppahinnan määrään saakka voimassa ostajan hyväksi 14 vuorokautta tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.

Vastuu kiinteistöveron suorittamisesta

Ostaja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvan kiinteistöveron suorittamisesta omistusoikeuden siirtymishetkestä lukien.

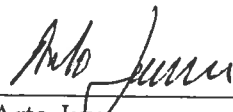
Kauppaehtojen sitovuus

Sopijapuolet ovat etukäteen hyväksyneet tämän kaupan ehdot omista toimielimissään, joten kaupan ehdot sitovat osapuolia heti.

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä samansanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle, yksi UPM-Kymmene Oyj:lle sekä yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Savonlinnassa, maaliskuun 26. päivänä 2010

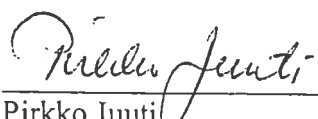
UPM-KYMMENE WOOD OY



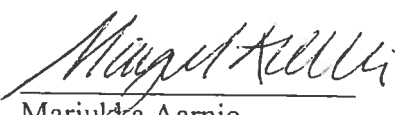
 Arto Juvonen
 valtakirjalla

Tähän kauppaan tyydymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.
 Paikka ja aika edellä mainitut.

SAVONLINNAN SEUDUN KUNTAYHTYMÄ
 perustettavan kiinteistöyhtiön puolesta ja lukuun



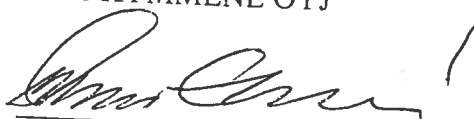
 Pirkko Juuti
 seutuhallituksen puheenjohtaja



 Marjukka Aarnio
 seutujohtaja

Tämän kauppakirjan ehdot osaltamme hyväksymme ja sitoudumme
niitä noudattamaan.
Paikka ja aika edellä mainitut.

UPM-KYMMENE OYJ



Samuli Eerolainen
valtakirjalla

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Tämän kauppakirjan allekirjoittajat Arto Juvonen UPM-Kymmene
Wood Oy:n puolesta myyjänä, Pirkko Juuti ja Marjukka Aarnio Sa-
vonlinnan seudun kuntayhtymän puolesta ostajina sekä Samuli Eero-
lainen UPM-Kymmene Oyj:n puolesta, ovat tänään myöntäneet edel-
lä olevan luovutuskirjan oikeaksi ja sen omakätisesti allekirjoittaneet.
He ovat olleet läsnä luovutuskirjaa vahvistettaessa, jolloin olen tar-
kastanut heidän henkilöllisyytensä. Samalla todistan, että luovutus-
kirja on laadittu maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Savonlinnassa, maaliskuun 26. päivänä 2010



Kaija Turttainen
asiakaspalvelusihteeri
Etelä-Savon maanmittaustoimisto
402706/37


VALTAKIRJA

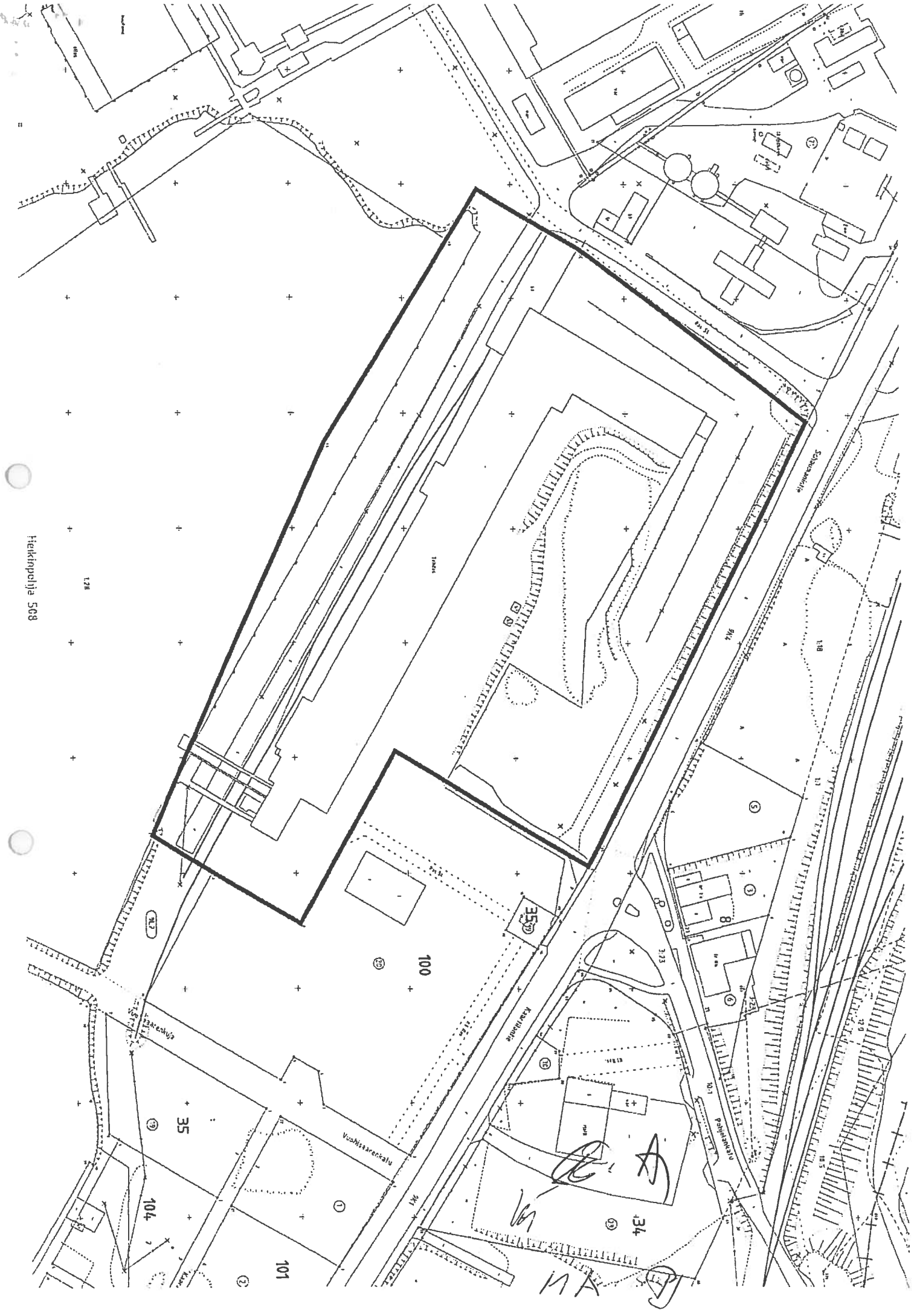
Valtuutamme **Samuli Eerolaisen** tai määräämänsä puolestamme allekirjoittamaan kauppakirjan ja hyväksymään osaltamme ehdot, jotka sisältyvät kauppakirjaan, jolla UPM Kymmene-Wood Oy myy Kiinteistö Oy Schaumanin yritystilat –nimiselle yhtiölle noin 4,8 ha:n määrään Savonlinnan kaupungin 9 kaupunginosan korttelissa 100 sijaitsevasta tontista nro 22 (740-9-100-22) 1.300.000 euron kauppahintaan.

Helsingissä, 23.3.2010

UPM-Kymmene Oyj


Tapani Sointu


Christer Eklöf



Heikinpolku 508