

TOTEUTUSSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 MYYJÄ/VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

1.2 OSTAJA/VUOKRALAINEN

Omasta puolestaan ja / tai perustettavien ja / tai määräämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Hartela Etelä-Suomi Oy
Y-tunnus 0196430-3
Ilmalantori 1
00240 Helsinki

(jäljempänä "Toteuttaja")

Edellä mainitut Kaupunki ja Toteuttaja jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet".

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto 16.3.2022 § 66
Kaupunginhallitus 28.2.2022 § 149
Kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 § 22

Helsingin kaupungin päätökset ovat lainvoimaisia.

3. SOPIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Verkkoosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 (lainvoimainen 27.01.2017) mukaisen korttelin 10656 seuraavat ohjeelliset kaavatontit:

- o myytävä ohjeellista kaavatonttia 1 vastaava noin 3 252 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin

2 099 m²:n suuruisesta määräalasta korttelin 10570 tontista 2 ja noin 1 153 m²:n suuruisesta määräalasta Koskelan kylän (408) tilasta RN:o 1:0 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 1" tai "tontti") ja

- o vuokrattava ohjeellista kaavatonttia 2 vastaava noin 2 114 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 2 114 m²:n suuruisesta määräalasta korttelin 10570 tontista 2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 2" tai "tontti").

Edellä mainitut Tontti 1 ja Tontti 2 jäljempänä yhdessä "Tontit".

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että edellä mainittuun asemakaavaan merkittyjen Tonttien rajat, pinta-alat, osoitteet ja kiinteistö-tunnukset saattavat tarkentua laadittavan tonttijaon, poikkeamispäätös-ten ja Tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei ole vielä siten muodostettu, eikä merkitty kiinteistörekisteriin omiksi kiinteistörekiste-riyksiköikseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Toteuttajan tarkoitus on hakea Tontin 1 osalta tonttijakoa ja rakennusoikeuksien jakamista muodostettaville kah-delle myytävälle tontille. Kaupunki hyväksyy suunnitelman, mikäli se voi-daan toteuttaa asemakaavaa muuttamatta. Tällöin kauppakirjat tehdään muodostettavista tonteista ja niiden osalta noudatetaan tässä toteutus-sopimuksessa ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittuja vastaa-via ehtoja kuin mitä Tontin 1 osalta on sovittu. Tontilla 1 tarkoitetaan tässä kiinteistökaupan esisopimuksessa siten myös siitä muodostettavia tontteja, eikä Tonttia 1 ole vielä jaettu kahdeksi tontiksi tai jakoa mainittu erikseen Toteutussopimuksen eri kohdissa.

Toteuttajan ilmoituksen mukaan Tontista 1 muodostettavat tontit oste-taan joko kokonaan tonttirahastolle tai määräosin tonttirahastolle ja asunto-osakeyhtiölle soveltuvin osin ns. valinnaisen vuokratontin mal-lilla. Koska hanke toteutetaan kokonaan tai osittain ns. vuokratonttimal-lilla, Kaupunki varaa oikeuden sisällyttää lyhytaikaisiin vuokrasopimuk-siin/kauppakirjoihin kaikki asiaa koskevat tarpeelliseksi katsomansa eh-dot.

Kaupunki on sisällyttänyt voittaneen kilpailuehdotuksen/edellä mainitut Tontit Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelmaan, joten toteutussopi-mukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä niiden perusteella tehtäviin lopullisiin luovutusasiakirjoihin sisällytetään mainittua ohjel-maa koskevat ehdot.

4. TOTEUTUSSOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN JA TAVOITTEET

Helsingin kaupunki järjesti 03.11.2020-16.04.2021 Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan Mitte-nimisen korttelin 10656 asuinkerrostalotontteja (AK) 1 ja 2 koskevan laatukilpailun.

Laatukilpailua varten laadittiin liitteenä 1 oleva kilpailuohjelma ”Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontit (AK) 10656/1-2, Vähähiilinen viherkortteli, laatukilpailu 03.11.2020” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”). Kilpailuehdotusten (tarjosten) jättämiselle varattu määräaika päättyi 19.03.2021 klo 12.00.

Kaupunki jatkoi kilpailuehdotusten jättämiselle varattua määräaikaa 16.4.2021 klo 12.00 saakka, koska rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta ja eri ratkaisuvaihtojen vertailtavuus edellyttivät kansallisen materiaalien päästötietokannan julkistusta ja koska mainittu päästötietokanta julkaistiin vasta 1.3.2021.

Tarjouspyynnön mukaan laatukilpailu ratkaistaan ja kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan anonyymisti kokonaisuutena Tarjouspyynnön kohdassa 3.5 mainittujen laadullisten arviointikriteerien perusteella arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan sekä vähähiilisuuden ja ympäristöarvojen osalta kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa. Tontti 1 ja Tontti 2 varataan korkealaatuisimmaksi arvioidun kilpailuehdotuksen esittäneelle toteuttajalle tai toteuttajaryhmälle.

Kilpailun tarkoituksena on:

- tuottaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen mahdollisimman vähähiilinen ja erittäin energiatehokas viherkortteli, josta muodostuu kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja toteutuskelpoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tonttien 10656/1-2 toteuttamisen perustaksi
- vastata kunnianhimoiseen *Hiilineutraali Helsinki 2035* –tavoitteeseen.
- valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä

4.2 KILPAILUN RATKAISEMINEN

Toteuttaja on esittänyt Tontista 1 ja Tontista 2 Tarjouspyynnön mukaisen liitteenä 2 olevan korkealaatuisimmaksi arvioidun kilpailuehdotuksen ”Grün in der Mitte” (jäljempänä ”Kilpailuehdotuksen”) ja voittanut laatukilpailun Tonttien osalta.

Edellä mainitun perusteella Tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi on valittu Toteuttaja.

4.3 TOTEUTUSSOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

Kaupungin ja Toteuttajan välillä allekirjoitetaan Tonttien toteuttamisesta tämä toteutussopimus (jäljempänä "Toteutussopimus").

Lisäksi Kaupungin ja Toteuttajan välillä allekirjoitetaan samanaikaisesti Toteutussopimuksen kanssa osana Toteutussopimuksen mukaista järjestelyä Tontin 1 ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen liitteenä 3 oleva kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä "Esisopimus").

Toteutussopimuksessa sovitaan Tonttien myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Toteuttajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Tämä Toteutussopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen sekä Kaupungin hyväksymän Kilpailuehdotuksen toteuttamiseksi Tonteille. Tarjouspyyntö ja Kilpailuehdotus muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä Toteutussopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Toteutussopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön tai Kilpailuehdotuksen ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Toteutussopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Toteutussopimuksessa. Tarjouspyyntö ja Kilpailuehdotus ovat tämän Toteutussopimuksen liitteinä 1 ja 2. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös Tarjouspyynnön liitteitä sekä tarjousaikana maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun internet –sivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin kun neuvotteluissa on toisin sovittu tai siltä osin kun Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Toteutussopimuksen tai Esisopimuksen kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin Toteutussopimuksen 13. kohdassa asiakirjojen pätevyysjärjestystä koskevia ehtoja.

Kaupunki ja Toteuttaja sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Toteutussopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki ja Toteuttaja sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti sekä ottamaan kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota tässä Toteutussopimuksessa, Esisopimuksessa ja niiden liitteissä yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Toteutus sopimus on Kaupunkia ja Toteuttajaa velvoittava.

6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

Tontti 1 ja Tontti 2 toteutetaan tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Tontit täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutus sopimuksen, Esisopimuksen, Tarjouspyynnön, Kilpailuehdotuksen, arviointiryhmän laatiman arviointimuistion 5.2 kohdan jatko-suunnitteluohjeiden mukaisesti, Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelman ja Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan muutoksen nro 12375 sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Tällöin Toteuttaja on velvollinen noudattamaan muun muassa liitteenä 4 olevia Verkkosaaren pohjoisosan alueellisia lisäehtoja.

- Voittanut kilpailuehdotus "Grün in der Mitte" sisällytetään Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelmaan.

Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelman mukaan Toteuttajalta edellytetään kaksivaiheista raportointia Kaupungille. Toteuttaja on velvollinen toimittamaan ensimmäinen raportin Tonttien valmistuttua ja toisen raportin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun asukkaat ovat muuttaneet Tonteille toteutettuihin asuntoihin. Raportteihin tulee sisällyttää tulokset seuraavista kehittämisteemoista: vähähiilisyys (e-luku, hiilijalanjälki ja viherkerroin), asuntosuunnittelu ja muuntojoustavuuden mahdollistava runkorakenne, puistomainen sisäpiha ja sen mahdollistava robottiparkki. Asuntosuunnittelun ja robottiparkin osalta tulee kartoittaa myös asukkaiden kokemuksia.

- Kilpailuehdotuksessa on kysymys Toteuttajan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Toteuttaja on velvollinen noudattamaan Tonttien toteutuksessa vähintään Kilpailuehdotuksessa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Toteuttaja on velvollinen Kilpailuehdotuksen ja laatulupauksen perusteella noudattamaan Tontin 1 ja Tontin 2 osalta muun muassa Kilpailuehdotuksessa
 - esitettyjä kerrosalamääriä
 - esitettyä massoitteita
 - esitettyjä rakennusten korkeuksia

- esitettyjä rakennustyypppejä
- esitettyjä monipuolisia asuntotyypppejä
- esitettyä arkkitehtonista yleisilmettä
- esitettyjä julkisivumateriaaleja
- sitoutuu siihen, että toteutuksen laatu vastaa hyväksytyjä piirustuksia
- sitoutuu älykkäiden energiajärjestelmien tontinluovutusehtoihin

- sitoutuu noudattamaan Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuusehtoja ja toimittamaan luotettavan selvityksen mainitun ehdon toteutumisesta Kaupungille.

Tonteille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A₂₀₁₈ energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh_E/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta/ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

- sitoutuu noudattamaan Kilpailuehdotuksessa ilmoitettuja arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan sekä vähähiilisyiden ja ympäristöarvojen osalta kilpailun ratkaisun perusteena olevia tietoja, kuten E-lukua, viherkerrointa ja hiilijalanjälkeä koskevia tietoja, sekä toimittamaan Kaupungille luotettavat selvitykset mainittujen seikkojen toteutumisesta
- sitoutuu toteuttamaan Tonttien käyttöön asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat
- sitoutuu noudattamaan ja toteuttamaan arviointimuiston 5.2 kohdan mukaiset seuraavat jatkosuunnitteluohjeet:
 - kiinnittämään huomiota julkisivujen, erityisesti parvekevyöhykkeiden, detajiiikan hienovaraiseen jatkosuunnitteluun, joka on avainasemassa kohteen onnistuneelle ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoiselle toteutukselle.
 - kierrätysmateriaalien hyväksynnät toteutusvaiheessa tulee huomioida rakentamisen aikatauluissa.
 - rungon muuntojoustavuuden ajatus tulee pitää mukana rakentamisen käytännön ratkaisuissa. Rungon sallimaa asuntojen muunneltavuuden koko potentiaalia on hyvä pohtia jatkosuunnittelussa.
 - pyöräpysäköinnin osalta tulee varmistaa, että tilat ja telineet ovat helposti saavutettavissa ja käytettävissä. Lisäksi toivotaan, että jatkossa kiinnitetään huomiota telineiden hyvään käytettävyyteen ja niiden laatuun erilaiset pyörät huomioiden.

- autopysäköinnin käytännön järjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota, sillä automaattinen pakkausjärjestelmä (robottiparkki) ei ole vakiintunut käytäntö. Ratkaisun teknisen toteutettavuuden varmistamisen lisäksi tulee osoittaa, kuinka nimeämättömyys käytännössä toteutuu erilaisten autopaikkojen välillä. Järjestelystä on myös kerrottava selkeästi asuntojen ostajille.
- toteuttamaan Kilpailuehdotuksen mukaisen kaksikerroksisen automaattisen pakkausjärjestelmän (robottiparkin) ja sen mahdollistaman maanvaraisen piha-alueen Kilpailuehdotuksen mukaisena siten, ettei maanvarainen piha-alue pienene, koska näillä on ollut olennainen merkitys kilpailun ratkaisun perusteena.
- piha- ja kattoalueiden hulevesien kiertoa ja viivytyseräilyratkaisuja sekä kastelujärjestelmiä tulee pohtia tarkemmin jatkosuunnittelussa. Kasvilajien suunnittelussa tulee huomioida varjoisan pihan ja toisaalta tuulisten kattoalueiden erityisvaatimukset. Pihan reuna-alueilla kasvualustojen paksuus ja paino suhteessa kannen rakenteisiin tulee suunnitella huolellisesti.

Ostaja on tietoinen edellä mainittujen Kilpailuehdotusta koskevien seikkojen ja asioiden erityisestä merkityksestä ja tärkeydestä sekä hyväksyy sen, että Ostaja on velvollinen toteuttamaan Kilpailuehdotuksen edellä mainitun mukaisesti Tonteille. Kilpailuehdotus on ollut laatukilpailun ratkaisun perusteena, eikä sen laatutasoa ja/tai siinä ilmoitettuja seikkoja ja/tai tietoja saa heikentää.

Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä Tonttien myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä rikkoneelta osapuolelta (Toteuttajalta) sopimussakkoa tässä Toteutussovinnuksessa ja Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

- o Tontin suunnittelua ja toteutumista seurataan ja koordinoidaan Kalasataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa. Alue-työryhmyöskentelyn osalta viitataan Tarjouspyynnön kohdassa 3.3.2. todettuun.

Toteuttaja on velvollinen nimeämäänsä organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alueryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja Toteuttajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhdyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava Kalasataman aluerakentamisprojektille.

Kilpailuehdotusta (suunnitelma) koskevat Tontin 1 lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittavaksi ja Tontin 2 (Hitas I) rakennuslupasuunnitelmat asuntopalvelut-yksikön hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Tontin toteut-

tamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti, eikä pääsuunnittelijaa saa vaihtaa ilman Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta.

Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava Tontin 1 osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun ja Tontin 2 (Hitas 1) osalta asuntopalvelut-yksikön hyväksyntä. Pääsuunnittelijan vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksynnän.

- Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Toteuttaja on edelleen velvollinen noudattamaan Tonteille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.
- Toteuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutus sopimuksessa ja Esisopimuksessa tarkoitetuista Tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä.
- Toteuttaja vastaa Tontteja koskevien hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tonttien rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

7. TOTEUTUSSOPIMUKSEN PERUSTEELLA TEHTÄVÄT KIINTEISTÖJÄRJESTELYT

7.1 TONTTIEN VUOKRAAMINEN JA KESKEISET EHDOT

7.1.1 Lyhytaikainen vuokraus ja rakennusluvan hakeminen

- Tontti 1 ja Tontti 2 vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Kukin lyhytaikainen vuokrasopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen tai myyntiin saakka. Kaupunki perii tontin osalta koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontille laadittavaan asemakaavan muutokseen merkityn pääkäyttötarkoituksen (kuten asuin, liike) mukaisen rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Toteutus sopimuksessa tarkoitettujen rakennusoikeuden arvojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten,

vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen tai myyntiin saakka). Lyhytaikaisessa vuokrauksessa noudatetaan Tonttien osalta vastaavia ehtoja kuin mitä kohdassa 7.1.2. on lyhytaikaisten vuokrasopimusten ehdoista mainittu.

- Toteuttaja on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa siten, että toteuttamisvelvoite on vähintään 6 500 k-m² ja että varsinainen rakentaminen (ei maankaivutyöt) tulee aloittaa viimeistään 28.2.2024 ja muutoin siten, että Tontille 1 ja Tontille 2 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.12.2026.
- Toteuttajan tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa Tonttien tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon Tonttien kaupanteolle, rakentamisen aloittamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

7.1.2 Vuokrasopimuksen ehdoista ja Hitas-ehdoista

Toteuttaja on velvollinen vuokraamaan pitkäaikaisesti Kaupungilta Tontin 2 tämän Toteutus sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Lyhyt- ja pitkäaikaisissa vuokrasopimuksissa noudatetaan liitteenä 5 olevia seuraavia ehtoja ja periaatteita:

- lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vakioehdot
- pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vakioehdot (nykyinen asuntoalueen vuokrasopimuslomake). Kaupungilla on vireillä mainitun nykyisen vuokrasopimuslomakkeen uudistaminen. Tämän vuoksi Kaupungilla on oikeus käyttää Tonttien luovuttamisessa myös uuden lomakkeen mukaisia ehtoja.
- lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen lisäehdot. Tonttien luovutusasiakirjoissa noudatetaan soveltuvin osin vastaavia lisäehtoja kuin Esisopimuksessa (liite 3) myytävien tonttien osalta.
- lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vapaarahoitteisia omistus-asuntoja koskevat Hitas I-ehdot, yhtiöjärjestyksen Hitas-ehdot ja Hitas-sitoumus liitteineen.

Hitas I-ehtojen mukaan Kaupunki tulee tontin vuokralaisena olevan yhtiön/yhtiöiden osakkaaksi. Toteuttaja on myös velvollinen sisällyttämään Hitas-ehdot Hitas-yhtiön yhtiöjärjestykseen ja allekirjoittamaan Hitas-asuntojen osalta kaupungin uuden mallin mukaisen omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen.

- Lisäksi noudatetaan Kaupungin varauspäätöksen mukaisia ehtoja ja Verkkosaaren pohjoisosan alueellisia lisäehtoja sekä muita Kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksissa käyttämiä ehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassaolevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, Tarjouspyyntöön, tähän Toteutus sopimukseen ja Esisopimukseen.

7.1.3. Toteutusvelvollisuus ja perheasuntovaatimus

- Tontille 2 on toteutettava Kilpailuehdotuksen, asemakaavan ja Tarjouspyynnön mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin vähintään 6 500 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Tontin 2 hintapuitteesta 5 400 euroa/as-m² on mainittu tarkemmin Tarjouspyynnön kohdassa 4.4.2. Asuntoneliöihin lasketaan ainoastaan asuntojen huoneistoalaan laskettavat tilat (as-m²) (pääkäyttö-tarkoituksen mukaiset kaikki asuntojen sisällä olevat tilat).

Tontin 10656/2 hintapuite sisältää muun muassa autopaikkojen kustannukset, alueellisiin yhtiöihin liittymistä koskevat osakkeiden merkintähinnat (investointikustannukset) (kuten palveluyhtiö ja jäteyhtiö), ympäristöaidemaksun ja liiketilojen kustannukset (ellei liiketiloille muodosteta omia osakkeita ja myydä erikseen). Rakennuttaja voi jyvittää asuntojen hinnat päättämällään tavalla. Asuntojen yhteenlasketun velattoman myyntihinnan tulee kuitenkin olla hintapuitteen mukainen eli asuntojen velattoman kokonaismyyntihinnan tulee olla sama tai vähemmän kuin rakennuslupakuvista laskettu asuntoneliöiden määrä kerrottuna hintapuitteen mukaisella hinnalla ja korjattuna rakennuskustannusindeksin pistelukujen muutoksella välillä 9/2020 - tonttien rakentamisen aloittamisajankohta (tuolloin viimeisellä tiedossa olevalla indeksin pisteluvulla).

- Hitas-omistusasuntojen osalta tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.
- Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus eivät koske vuokra-asuntoja. Vuokra-asuntojen osalta huoneistojakauma on kilpailijoiden vapaasti valittavissa, mutta sen tulee olla monipuolinen.

7.1.4 Vuokrausperiaatteet

Hitas-tontti (AK) 10656/2 esitetään vuokrattavaksi noin 60 vuodeksi noudattaen Kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin vuokrausperiaatteet ja/tai valtuuttaa päätöksessään maaomaisuuden kehittäminen ja

tontit-palvelun määrittelemään mainitut periaatteet. Tontin 2 vuokrauksessa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä Hitas-sitoumusta koskevia ehtoja, kuten omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja.

Tontin 2 vuosivuokra määräytyy ottaen huomioon saman tai vastavan alueen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tällöin tontin vuosivuokran määräytymisen perusteeksi esitetään rakennusoikeuden yksikköhintaa 48 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa noin 980 euroa/k-m² (ind. 2041, 10/2021). Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta vapaarahoitteen tontin vuokrasta esitetään perittäväksi 80 % 31.12.2028 saakka.

7.1.5 Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen

- Pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen Tontin 2 rakentamisen aloittamista.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tonttien rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.
- Toteuttaja on velvollinen allekirjoittamaan ensimmäisen tontin kauppakirjan tai pitkäaikaisen vuokrasopimuksen (vähintään 6 500 k-m²) viimeistään 31.12.2023, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen.

Tontin 1 tai siitä muodostettavien tonttien kauppahinta tulee olla kuitenkin kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 30.4.2025.

- Tonttien rakentamisen tulee alkaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus tai kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Korttelin 10656 ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 28.2.2024, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

Mikäli edellä mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Toteuttajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Toteuttajalla on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidentä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.

- Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään

rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen ja kun rakentaminen tämän jälkeen mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta jatkuu keskeytyksettä.

- Varsinaiseksi talonrakentamiseksi katsotaan esimerkiksi asuintilojen runkoelementtien asentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Varsinaisena talonrakentamisena ei sen sijaan pidetä tonttia palvelevan pysäköintilaitoksen ja siihen välittömästi liittyvien osien rakentamiseen ryhtymistä.
- Tontille 1 ja Tontille 2 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.12.2026.
- Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Kaupungin tämän Toteutus sopimuksen ja sen liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Ohjeet eivät saa olla ristiriidassa tämän Toteutus sopimuksen tai sen liitteiden kanssa.

7.2 TONTTIEN MYYNTI JA KESKEISET EHDOT

Toteuttaja on velvollinen ostamaan Kaupungilta Tontin 1 tämän Toteutus sopimuksen ja Esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Kaupungin ja Toteuttajan välillä allekirjoitetaan Tontin 1 myynnistä Esisopimus.

Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet tekevät Tonttia 1 koskevan kauppakirjan sekä sovitaan kauppojen keskeiset ehdot.

8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN

Tontin 1 osalta noudatetaan sitä, mitä Esisopimuksessa on sovittu määräaikojen mahdollisesta siirtämisestä.

Tontin 2 osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Mikäli tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei Toteuttaja pysty noudattamaan vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja/tai tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Toteutus sopimuksen perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Toteuttajalta sopimussakkoa tämän Toteutus sopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen vahingonkorvauksen perimiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä myöntää vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja/tai tontin valmistumisen määräaikoihin pidennystä

enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikaikohtaisesti, eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikaisten pidentämiseen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennus-alalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan kulloinkin kyseessä olevan vuokrasopimuksen allekirjoittamisen hetkellä niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Toteuttajalla olisi oikeus saada määräaikaisten pidennystä.

Mikäli vuokrasopimuksen allekirjoittaminen tai tontin valmistuminen tässä Toteutussopimuksessa asetettujen määräaikaisten mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, Toteuttaja on viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle). Ilmoitukseen on sisällytettävä se määräaika, jonka siirtämistä haetaan, siirron toivottu pituus (enintään 1 vuosi), kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen määräajan siirron hyväksyttävänä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa vuokrasopimus allekirjoitetaan ja tontti rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi muutoin tämän Toteutussopimuksen määräaikaisten mukaisesti.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikaisten pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Ilmoitus määräajan pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan Toteuttajalle tiedoksi kirjallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen määräaikaisten siirto-tilanteessa Osapuolet eivät ole oikeutettuja päättämään tätä Toteutussopimusta tai sen nojalla mahdollisesti tehtyjä muita sopimuksia. Kaupungilla ei myöskään ole oikeutta sopimussakkoihin tällä perusteella.

9. VAKUUS JA TOTEUTUSSOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Tonttien osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

9.1. VAKUUS

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä Toteutussopimuksella ja Esisopimuksella on yksi yhteinen vakuus ja että Toteutussopimuksen 9.1 kohdassa mainitut vakuutta koskevat ehdot ja periaatteet koskevat myös Esisopimuksen vakuutta.

Kaupungilla on oltava tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen, Tontin 1 kauppakirjan ja Tontin 2 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen

noudattamisen vakuutena Toteuttajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkainen takaus.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 1 ja Tontti 2 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Toteuttaja on muutoinkin suorittanut mainittujen Tonttien osalta kaikki tähän Toteutus sopimukseen ja Esisopimukseen sekä niiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 31.12.2027 saakka.

Toteuttajalla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Toteuttaja on luovuttanut tämän Toteutus sopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille Tryg Garanti:n antaman kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkaisen takauksen nro 517546/6644896/1, joka on voimassa 31.12.2026 saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Toteutus sopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoituksin.

Toteuttaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräjän 31.12.2027 loppuun saakka. Mikäli Toteuttajalle myönnetään oikeus siirtää 8. kohdan mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla vakuuden voimassaoloaikaa.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Kaupungilla on oikeus veloittaa Tontin 1 ja Tontin 2 osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Toteutus sopimuksen, Esisopimuksen ja / tai kauppakirjan ja /tai vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja.

9.2 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Toteuttaja ei osta ja/tai vuokraa tämän Toteutus sopimuksen mukaisesti tonttia tai muutoin rikkoo tämän Toteutus sopimuksen, Esisopimuksen tai kauppakirjan ja/tai vuokrasopimuksen ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi. Kaupungilla on oikeus veloittaa kohdassa 9.1 mainitusta vakuudesta sen mukaisin ehdoin vakuuden antaneelta luottolaitokselta sen täyteen määrään saakka esimerkiksi sopimusrikkomuksista perittävät sopimussakot ja / tai aiheutuneet vahingot sekä periä ne Toteuttajalta ylittäviltä osin.

Tämän Toteutus sopimuksen mukainen sopimussakko on suuruudeltaan:

- Tontin 1 osalta kulloinkin enintään 400 000 (neljäsataatuhatta) euroa.
- Tontin 2 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa, mikäli vuokralainen ei noudata vuokrasopimuksen ja/tai yhtiöjärjestyksen Hitas I-ehtoja.

9.3 TOTEUTUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN LUOVUTTAMISESTA

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Toteuttaja olennaisesti laiminlyö Toteutussopimuksessa, Esisopimuksessa, Tarjouspyynnössä ja/tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita ja/tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen ehtoja ja/tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Toteuttaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Toteuttaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Toteuttaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Toteuttaja on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Toteuttaja toimii Tonttien toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa sopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Lisäksi Toteuttajan konkurssipesällä on edellä esitetyissä tilanteissa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Toteuttajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla on oikeus purkaa edellä mainituilla perusteilla Toteutussopimus ainoastaan sen osapuolen osalta, joka on rikkonut edellä mainitulla tavalla Toteutussopimusta. Tällöin Toteutussopimus jää muilta osin voimaan.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Toteutussopimus Toteuttajan kanssa päättyy tämän/näiden yhteenliittymäkumppanin konkurssin, selvitystilan tai edellä kuvatun rikkomuksen johdosta sen jälkeen, kun rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä toteutettava tontti on rakennettu täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon.

Mikäli Toteuttaja ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut tontin rakentamisen, Toteuttaja on purkamisesta huolimatta velvollinen toteuttamaan tontin täysin valmiiksi noudattaen sitä, mitä niiden osalta on Toteutussopimuksessa, Esisopimuksessa ja Tarjouspyynnössä sekä näiden liitteissä määrätty.

Toteutussopimuksen purkamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Toteuttajalle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Toteuttajan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Toteuttajalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Toteuttaja on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Toteuttaja on velvollinen luovuttamaan po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun omakustannusperusteisen kauppahinnan suunnitelmista ja materiaaleista.

Toteutussopimuksen purkaminen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Toteuttajalta Toteutussopimuksen, eikä Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa Toteuttajalle eikä kolmannelle Toteutussopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupungin purkaessa Toteutussopimuksen samalla purkautuu myös Esisopimus.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Toteutussopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Kaupungin ja Toteuttajan välisin neuvotteluin ja

erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien osapuolten hyväksymä.

Lausunnon pyytämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa se osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä sopimukseen, annetaan asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia.

11. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Toteutussopimus tulee Kaupungin osalta voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranomainen on Toteutussopimuksen hyväksynyt ja kun Kaupunki on allekirjoittanut Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen.

Toteutussopimus tulee Toteuttajan osalta voimaan, kun Toteuttaja on allekirjoittanut Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen sekä luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen.

Mahdolliset Toteutussopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja Osapuolien on ne allekirjoitettava.

Toteuttaja ei ole oikeutta siirtää Toteutussopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa Toteuttajan osalta 31.12.2027 asti.

Kaupunki ja Toteuttaja voivat erikseen sopia Toteutussopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli Toteuttajalle myönnetään oikeus siirtää 8. kohdan mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Toteutussopimuksen voimassaoloaikaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 1 lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa mainitusta voimassaoloajasta huolimatta.

Toteutussopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Mikäli tässä Toteutussopimuksessa tarkoitettu rakentamiselle myönnetty rakennuslupa ja/tai poikkeamispäätös eivät tulisi lainkaan voimaan 30.10.2025 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksinä löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Ellei neuvotteluteitse ole löydettävissä Osapuolia tyydyttävää ratkaisua, tämä Toteutussopimus raukeaa, kun Osapuolet siitä yhteisesti sopivat. Toteutussopimuksen näin rautessa Osapuolilla ei ole tähän Toteutussopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

13. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Mikäli tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen, Tarjouspyynnön ja/tai Kilpailuehdotuksen ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan tämän Toteutussopimuksen ehtoja. Mikäli Esisopimus, Tarjouspyyntö ja/tai Kilpailuehdotuksen ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen mukaisia ehtoja. Mikäli Tarjouspyynnön ja Kilpailuehdotuksen ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen mukaisia ehtoja.

14. LIITTEET


Liite 1	Tarjouspyyntö (kilpailuohjelma 3.11.2020)
Liite 2	Kilpailuehdotus (suunnitelma)
Liite 3	Esisopimus lisäehtoineen
Liite 4	Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot
Liite 5	Lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vakioehdot (asuntoalueen vuokrasopimus), lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen lisäehdot, lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Hitas I-lisäehdot, yhtiöjärjestyksen Hitas-ehdot ja Hitas-sitoumus liitteineen.

15. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Toteutussopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Toteuttajalle.

Helsingissä toukokuun 20.päivänä 2022

Helsingin kaupunki 


kaupunginhallituksen 21.3.2022 §221 valtuuttamana

Omasta puolestaan ja / tai perustettavan [määräämänsä] yhtiön puolesta ja lukuun / perustettavien [määräämiensä] yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Hartela Etelä-Suomi Oy


valtakirjalla

KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 MYYJÄ

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

1.2 OSTAJA

Omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määräämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Hartela Etelä-Suomi Oy
Y-tunnus 0196430-3
Ilmalantori 1
00240 Helsinki

(jäljempänä "Ostaja")

ja

Edellä mainitut Kaupunki ja Ostaja jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet".

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto 16.3.2022 § 66
Kaupunginhallitus 28.2.2022 § 149
Kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 § 22

3. KAUPAN KOHDE

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 (lainvoimainen 27.01.2017) mukaisen korttelin 10656 seuraava ohjeellinen kaavatontti:

- o ohjeellista kaavatonttia 1 vastaava noin 3 252 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 2 099 m²:n suuruudesta määräalasta korttelin 10570 tontista 2 ja noin 1 153 m²:n suuruudesta määräalasta Koskelan kylän (408) tilasta RN:o 1:0 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 1" tai "tontti").

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että edellä mainittuun asemakaavaan merkittyjen tonttien rajat, pinta-alat, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat tarkentua laadittavan tonttijaon, poikkeamispäätösten ja tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei ole vielä siten muodostettu, eikä merkitty kiinteistörekisteriin omiksi kiinteistörekisteriyksiköikseen.

Lisäksi Ostaja toteuttaa kaupan kohteena olevan Tontin 1 lisäksi edellä mainitun asemakaavan mukaisen korttelin 10656 ohjeellisen kaavatontin 2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 2" tai "tontti"). Tontti 1 ja Tontti 2 ovat siten osa Ostajan toteutussopimuksen mukaisesti toteuttamaa kokonaisuutta. Kaupungin myy Tontin 1 ja vuokraa Tontin 2 pitkäaikaisesti Ostajalle (vuokralaiselle).

Edellä mainitut Tontti 1 ja Tontti 2 jäljempänä yhdessä "Tontit".

Selvyyden vuoksi todetaan, että Ostajan tarkoitus on hakea Tontin 1 osalta tonttijakoa ja rakennusoikeuksien jakamista muodostettaville kahdelle myytävälle tontille. Kaupunki hyväksyy suunnitelman, mikäli se voidaan toteuttaa asemakaavaa muuttamatta. Tällöin kauppakirjat tehdään muodostettavista tonteista ja niiden osalta noudatetaan tässä kiinteistökaupan esisopimuksessa ja/tai toteutussopimuksessa sovittuja vastavia ehtoja kuin mitä Tontin 1 osalta on sovittu. Tontilla 1 tarkoitetaan tässä kiinteistökaupan esisopimuksessa siten myös siitä muodostettavia tontteja, eikä Tonttia 1 ole vielä jaettu kahdeksi tontiksi tai jakoa mainittu erikseen Toteutussopimuksen eri kohdissa.

Ostajan ilmoituksen mukaan Tontista 1 muodostettavat tontit ostetaan suoraan joko kokonaan tonttirahastolle tai määräosin tonttirahastolle ja asunto-osakeyhtiölle soveltuvin osin ns. valinnaisen vuokratontin mallilla. Koska hanke toteutetaan kokonaan tai osittain ns. vuokratonttimallilla, Kaupunki varaa oikeuden sisällyttää lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin/kauppakirjoihin kaikki asiaa koskevat tarpeelliseksi katsomansa ehdot.

Kaupunki on sisällyttänyt voittaneen kilpailuehdotuksen/edellä mainitut Tontit Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelmaan, joten toteutussopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä niiden perusteella tehtäviin lopullisiin luovutusasiakirjoihin sisällytetään mainittua ohjelmaa koskevat ehdot.

4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN JA TAVOITTEET

Helsingin kaupunki järjesti 03.11.2020-16.04.2021 Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan Mitte-nimisen korttelin 10656 asuinkerrostalotontteja (AK) 1 ja 2 koskevan laatukilpailun.

Laatukilpailua varten laadittiin liitteenä 1 oleva kilpailuohjelma ”Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontit (AK) 10656/1-2, Vähähiilinen viherkortteli, laatukilpailu 03.11.2020” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”). Kilpailuehdotusten (tarjousten) jättämiselle varattu määräaika päättyi 19.03.2021 klo 12.00.

Kaupunki jatkoi kilpailuehdotusten jättämiselle varattua määräaikaa 16.4.2021 klo 12.00 saakka, koska rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta ja eri ratkaisuvaihtojen vertailtavuus edellyttivät kansallisen materiaalien päästötietokannan julkistusta ja koska mainittu päästötietokanta julkaistiin vasta 1.3.2021.

Tarjouspyynnön mukaan laatukilpailu ratkaistaan ja kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan anonyymisti kokonaisuutena Tarjouspyynnön kohdassa 3.5 mainittujen laadullisten arviointikriteerien perusteella arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan sekä vähähiilisyiden ja ympäristöarvojen osalta kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa. Tontti 1 ja Tontti 2 varataan korkealaatuisimmaksi arvioidun kilpailuehdotuksen esittäneelle toteuttajalle tai toteuttajaryhmälle.

Kilpailun tarkoituksena on:

- tuottaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen mahdollisimman vähähiilinen ja erittäin energiatehokas viherkortteli, josta muodostuu kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja toteutuskelppoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tonttien 10656/1-2 toteuttamisen perustaksi
- vastata kunnianhimoiseen *Hiilineutraali Helsinki 2035* –tavoitteeseen.
- valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä

4.2. KILPAILUN RATKAISEMINEN

Ostaja on esittänyt Tontista 1 ja Tontista 2 Tarjouspyynnön mukaisen liitteenä 2 olevan korkealaatuisimmaksi arvioidun kilpailuehdotuksen ”Grün in der Mitte” (jäljempänä ”Kilpailuehdotuksen”) ja voittanut laatukilpailun Tonttien osalta.

Edellä mainitun perusteella Tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi on valittu Ostaja.

4.3 ESISOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

Kaupungin ja Ostajan välillä allekirjoitetaan Tonttien toteuttamisesta toteutussopimus (jäljempänä ”Toteutussopimus”).

Lisäksi Kaupungin ja Ostajan välillä allekirjoitetaan samanaikaisesti Toteutussopimuksen kanssa osana Toteutussopimuksen mukaista järjestelyä Tontin 1 ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen tämä kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ”Esisopimus”).

Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täyttyessä Osapuolet allekirjoittavat mainitun tontin kauppaa koskevan kauppakirjan. Lisäksi sovitaan kiinteistökaupan keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Toteuttamissopimuksen ja Esisopimuksen perusteella Ostaja on velvollinen ostamaan Tontin 1. Esisopimuksen perusteella tehtävällä kauppakirjalla Kaupunki myy Tontin 1 Ostajalle tämän perustamien ja/tai määrittämien yhtiöiden lukuun Toteuttamissopimuksen ja Esisopimuksen mukaisesti.

Kaupunki vuokraa ensin lyhytaikaisesti Tontit Ostajalle rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten Toteuttamissopimuksen ja Esisopimuksen mukaisesti.

Tämä Esisopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen sekä Kaupungin hyväksymän Kilpailuehdotuksen toteuttamiseksi Tonteille. Tarjouspyyntö ja Kilpailuehdotus muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä Esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön tai Kilpailuehdotuksen ehtoja tai velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Esisopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Esisopimuksessa. Tarjouspyyntö ja Kilpailuehdotus ovat tämän Esisopimuksen liitteinä 1 ja 2. Selvyiden vuoksi todetaan, että Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös Tarjouspyynnön liitteitä sekä tarjousaikana maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun internet -sivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja.

Selvyiden vuoksi todetaan, että Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin kun Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Esisopimuksen kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin Esisopimuksen kohdassa 13. asiakirjojen pätevyysjärjestyksestä mainittuja ehtoja.

Kaupunki ja Ostaja sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Esisopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki

ja Ostaja sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti sekä ottamaan kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota tässä Esisopimuksissa ja sen liitteissä yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

4.4 KIINTEISTÖN KAUPAN ENNAKKOEHTO

Osapuolet sitoutuvat tekemään Tonttia 1 koskevan lopullisen kaupan tässä Esisopimuksessa sovituin ehdoin sen jälkeen, kun Kaupungin toimivaltainen elin on hyväksynyt kaupan ja kun tätä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja kun kauppakirja on siten Kaupungin puolesta allekirjoitettavissa, kun Tontin 1 rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun muut Tontin 1 rakentamisen edellytykset ovat olemassa ottaen huomioon tässä Esisopimuksessa Tonttien luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Esisopimus on Kaupunkia ja Ostajaa velvoittava.

6. OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN

6.1 OSTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA PERHEASUNTOVAATIMUS

Tontti 1 toteutetaan seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Tontille on toteutettava Kilpailuehdotuksen, asemakaavan ja Tarjouspyynnön mukaisesti vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja vähintään 10 500 k-m² ja vähintään liiketilaa (kr-tilaa) 300 k-m² ja (li-tilaa) 200 k-m², joka liiketila saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi, ellei Kaupungin kanssa toisin sovi.
- Tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja.
- Hitas-sääntelyä ei noudateta vapaarahoitteisten omistus- tai vuokra-asuntojen, eikä myytävien tonttien, osalta.
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit- yksiköllä on oikeus myöntää mainittuihin vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perustelua eikä muu-
tosta voida pitää merkittävänä.
- Voittanut kilpailuehdotus sisällytetään Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelmaan.

- Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelman mukaan Toteuttajalta edellytetään kaksivaiheista raportointia Kaupungille. Toteuttaja on velvollinen toimittamaan ensimmäinen raportin Tonttien valmistuttua ja toisen raportin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun asukkaat ovat muuttaneet Tonteille toteutettuihin asuntoihin. Raportteihin tulee sisällyttää tulokset seuraavista kehittämisteemoista: vähähiilisyys (eluku, hiilijalanjälki ja viherkerroin), asuntosuunnittelu ja muuntojoustavuuden mahdollistava runkorakenne, puistomainen sisäpiha ja sen mahdollistava robottiparkki. Asuntosuunnittelun ja robottiparkin osalta tulee kartoittaa myös asukkaiden kokemuksia.
- Lisäksi Ostaja on velvollinen noudattamaan Tontin 1 toteuttamisessa myös muita Toteutussopimuksessa mainittuja Tonttia 1 koskevia ehtoja ja velvoitteita ja erityisesti liitteessä 3 olevia Toteutussopimuksen 6. kohdassa Toteuttamisessa noudatettavat keskeiset ehdot ja periaatteet mainittuja ehtoja ja periaatteita.

Selvyiden vuoksi todetaan, että edellä mainitut Tonttia 1 koskevat Toteutussopimuksen ehdot ja periaatteet ovat osa tätä Esisopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Esisopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa.

Mainitut ehdot koskevat muun muassa Kalasataman aluerakentamisprojektin työskentelyä ja Kilpailuehdotuksen ”Grün in der Mitte” koskevien tontin lopullisten rakennuslupasuunnitelmien esittämistä rakennusluvan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittavaksi. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti, eikä pääsuunnittelijaa saa vaihtaa ilman Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta.

Ostaja on myös tietoinen edellä mainittujen liitteestä 3 ilmenevien Toteutussopimuksen 6. kohdassa mainittujen Kilpailuehdotusta koskevien seikkojen ja asioiden erityisestä merkityksestä ja tärkeydestä sekä hyväksyy sen, että Ostaja on velvollinen toteuttamaan Kilpailuehdotuksen edellä mainitun mukaisesti myös Tontille 1. Kilpailuehdotus on ollut laatukilpailun ratkaisun perusteena, eikä sen laatutasoa ja/tai siinä ilmoitettuja seikkoja ja/tai tietoja saa heikentää.

Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä Tontin 1 myynnistä sekä periä rikkoneelta osapuolelta (Ostajalta) sopimussakkoa tässä Toteutussopimuksessa ja Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

6.2. LYHYTAIKAINEN VUOKRAUS JA RAKENNUSLUVAN HAKEMINEN

Rakennuslupa haetaan Tontin 1 osalta seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Tontti 1 vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvnan hakemista varten. Lyhytaikainen vuokrasopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta, kuitenkin kauintaan tontin myyntiin saakka. Kaupunki perii tontin osalta koko tältä vuokraajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontille asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 12375 merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila, liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Esisopimuksessa tarkoitettujen/sovittujen rakennusoikeuden arvojen perusteella Kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin myyntiin).
- Ostaja (vuokralainen) on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa, mikäli ensimmäinen tontti ostetaan, siten, että toteuttamisvelvoite on vähintään 6 500 k-m² ja että varsinainen rakentaminen (ei maankaivutyöt) tulee aloittaa viimeistään 28.02.2024 ja muutoin siten, että Tontille 1 ja Tontille 2 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.12.2026.
- Ostajan tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa tontin tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon kohdassa 7.1 tontin kaupanteolle, rakentamisen aloittamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

7. KIINTEISTÖKAUPPA, MÄÄRÄAJAT JA KAUPPAHINTA

Kauppa tehdään Tontin 1 osalta seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

7.1 TONTIN KAUPANTEON JA RAKENTAMISEN MÄÄRÄAJAT

- Kauppakirja on allekirjoitettava ennen tontin rakentamisen aloittamista.
- Tontti myydään kauppakirjalla Ostajan perustamalle ja / tai määräämälle yhtiölle.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

- Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan ensimmäisen tontin kauppakirjan (vähintään 6 500 k-m²), mikäli ensimmäinen tontti ostetaan, viimeistään 31.12.2023, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen.

Tontin 1 tai siitä muodostettavien tonttien kauppahinta tulee kuitenkin olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 30.4.2025.

- Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Korttelin 10656 ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen (vähintään 6 500 k-m²) tulee alkaa viimeistään 28.2.2024, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

- Mikäli edellä mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Ostajalla on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.
- Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen ja kun rakentaminen tämän jälkeen mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta jatkuu keskeytyksettä.

Varsinaiseksi talonrakentamiseksi katsotaan esimerkiksi asuintilojen runkoelementtien asentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Varsinaisena talonrakentamisena ei sen sijaan pidetä tonttia palvelevan pysäköintilaitoksen ja siihen välittömästi liittyvien osien rakentamiseen ryhtymistä.

- Tontille 1 ja Tontille 2 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.12.2026.
- Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

Ostaja sitoutuu noudattamaan Kaupungin tämän Esisopimuksen ja sen liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Ohjeet eivät saa olla ristiriidassa tämän Esisopimuksen tai sen liitteiden kanssa.

7.2. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN

Kauppahinta määräytyy Tontin 1 osalta seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

7.2.1 Rakennusoikeuden yksikköhinnan määräytyminen

o Asuinrakennusoikeuden yksikköhinta

Tontin asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on

- Tontti 1 1 550 [tuhatviisisataaviisikymmentä] euroa /
k-m²

o Liikerakennusoikeuden yksikköhinta

Tontin liikerakennusoikeuden yksikköhinta on 500 (viisisataa) euroa / k-m².

7.2.2. Tontin kauppahinnan määräytyminen

Tontin kauppahinta määräytyy Tarjouspyynnön ja kohdassa 7.2.1. mainitun mukaisesti asuintilan kiinteään rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) ja liiketilan kiinteään rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) sekä tontin asemakaavan muutoksen mukaisen rakennusoikeuden mukaan siten, että tontin kauppahinta on vähintäänkin tontin asemakaavan muutoksessa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä (kauppahintaa määritettäessä kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin ei peritä kauppahintaa) kerrottuna Tarjouspyynnön mukaisella asuinrakennusoikeuden kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla ja liiketilojen rakennusoikeuden määrä kerrottuna Tarjouspyynnön mukaisella liiketilojen kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Kauppahintaa peritään siten kaikissa tapauksissa vähintään tontin asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen merkityn pääkäyttötarkoituksen (kuten asuintila ja liiketila) mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

Tontille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen, kuten julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin asuintilojen osalta.

Tämän vuoksi kauppahintaa määritettäessä kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin ei peritä kauppahintaa.

Kauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä

osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (lisäkerrosalan osalta). Tämä ei koske pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden ylityksiä.

Kaupungilla on myös oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavan tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa Esisopimuksen kohdan 7.3 mukaisesti.

Tontin kauppahinnan maksamisen ajankohdat on ilmoitettu tämän Esisopimuksen kohdassa 7.4. ja lisäkauppahinnan osalta kohdassa 7.3.

7.3 LISÄKAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA MAKSAMINEN

Lisäkauppahinta määräytyy Tontin 1 osalta rakennusoikeuden ylitysten perusteella seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

Kaupungilla on oikeus periä kustakin tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa tontin lainvoimaisesta/-sista rakennusluvasta/-luvista tai poikkeamispäätöksestä/-sistä ilmenevien pääkäyttötarkoitusten mukaisesti rakennusoikeuksien määrien mukaan, mikäli mainitut toteutettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuden määrät ovat suurempia kuin asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa niille osoitetut tontin vastaavat rakennusoikeudet.

Ostaja on velvollinen hakiessaan tontin ostoa esittämään selvityksen tontin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä tontin kauppahinnasta.

Mikäli tontin ostoa haetaan ennen kuin tontin rakennuslupa/-luvat on tullut/ ovat tulleet lainvoimaiseksi, Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin rakennusluvasta tultua lainvoimaiseksi esittämään tontin osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle selvityksen kustakin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä, sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa tontin kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintilan ja liiketilan määrä sekä tontille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden määrä. Lisäkauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (lisäkerrosala). Tämä ei koske pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeuden ylityksiä.

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamispäätökseen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa tontin lisäkauppahintaa poikkeamispäätökseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun Ostajalle ja/tai sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Kaupungin oikeus tontin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa rakennusoikeuden ylitysten osalta siitä lähtien, kun Esisopimus on allekirjoitettu siihen saakka kun tonttia koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaan myönnetyn rakennusluvan / myönnettyjen rakennuslupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt säännösten mukaan käyttöön otettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, Kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

7.4. KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Ostaja suorittaa Tontin 1 kauppahinnan Kaupungille seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan Kaupungille Kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy tällöin Ostajan perustamalle [ja / tai määräämälle] yhtiölle kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan Kaupungille.
- Kauppahinnan määrittelyssä noudatetaan sitä, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

- Kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi ennen kauppakirjan allekirjoittamista Kaupungin hyväksi ei perusteta kiinteistöpanntioikeutta tonttiin maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.

- o Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisenä toteuttavan tontin kauppahinta (vähintään 6 500 k-m²), mikäli ensimmäinen tontti ostetaan, tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 31.12.2023.

Tontin 1 tai siitä muodostettavien tonttien kauppahinta tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 30.4.2025.

Mikäli Kaupunki myöntää Ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka kolmen (3) % suuruisella vuotuisella korolla.

Tässä kohdassa mainittu Tontin 1 kauppahinta, ja kauppahinnan korotaminen po. korolla lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla kohdissa 7.2.1. määritellyn Tontin kauppahinnan perusteella.

8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN

Tontin 1 osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Mikäli tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, että Ostaja ei pysty noudattamaan tontin kauppahinnan maksamiselle ja/tai tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Esisopimuksen tämän kohdan perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Ostajalta sopimussakkoa tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen vahingonkorvauksen perimiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä myöntää tontin kauppahinnan maksamisen ja tontin valmistumisen määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikaakohtaisesti, eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennusalailla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan kulloinkin kyseessä olevan kiinteistökaupan kauppahinnan maksamisen hetkellä niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Ostajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Mikäli tontin kauppahinnan maksaminen tai tontin valmistuminen tässä Esisopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, on Ostaja viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle). Ilmoitukseen on sisällytettävä se määräaika, jonka siirtämistä haetaan, siirron toivottu pituus (enintään 1 vuosi), kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen määräajan siirron hyväksyttävänä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa tontin kauppahinta maksetaan ja tontti rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi muutoin tämän Esisopimuksen määräaikojen mukaisesti.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Ilmoitus määräajan pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan Ostajalle tiedoksi kirjallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen määräaikojen siirtolanteessa Osapuolet eivät ole oikeutettuja päättämään tätä Esisopimusta tai sen nojalla mahdollisesti tehtyjä muita sopimuksia. Kaupungilla ei myöskään ole oikeutta sopimussakkoihin tällä perusteella.

Mikäli Kaupunki myöntää edellä esitettyyn tontin luovuttamisen (kauppahinnan suorittamisen) määräaikaan pidennystä, Ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden määräytyvälle kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kolmen (3) prosentin vuotuisen koron alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti.

Tässä kohdassa mainittu tontin kauppahinta ja po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla kohdassa 7.2 määritellyn tontin kauppahinnan perusteella.

9. VAKUUS JA ESISOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Tontin 1 osalta noudatetaan kohdan 9. osalta, ellei muuta ole jossakin kohdassa todettu, seuraavia ehtoja ja periaatteita:

9.1. VAKUUS

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä Esisopimuksella ja Toteutusopimuksella on yksi yhteinen vakuus ja että tämän vuoksi Esisopimuksen osalta vakuuden vapauttamisen ja muiden tarkempien ehtojen osalta noudatetaan sitä, mitä Toteutusopimuksen kohdassa 9.1 on vakuuden osalta sovittu.

Kaupungilla on oltava Toteutusopimuksen mukaisesti tämän Esisopimuksen, Tontin 1 kauppakirjan ja Tontin 2 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Ostajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkainen takaus.

Ostaja on ennen tämän Esisopimuksen allekirjoittamista toimittanut Kaupungille edellä mainitun Toteutussopimuksen mukaisen vakuuden Toteutussopimuksen, mainitun pitkäaikaisen vuokrasopimuksen, tämän Esisopimuksen ja Esisopimuksen nojalla allekirjoitettavan kiinteistön kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi.

Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Esisopimuksen allekirjoituksin.

9.2. SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Ostaja ei osta Tonttia 1 tai muutoin rikkoo tämän Esisopimuksen ja/tai kauppakirjan ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi. Kaupungilla on oikeus veloittaa kohdassa 9.1 mainitusta vakuudesta sen mukaisin ehdoin vakuuden antaneelta Kaupungin hyväksymältä taholta sen täyteen määrään saakka esimerkiksi sopimusrikkomuksista perittävät sopimussakot ja/tai aiheutuneet vahingot sekä perine Ostajalta ylittäviltä osin.

Sopimussakko on suuruudeltaan Esisopimuksessa ja Tontin kauppakirjassa:

- Tontin 1 osalta kulloinkin enintään 400 000 (neljäsataatuhatta) euroa.

9.3. TONTTIKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tontin 1 kauppakirjassa noudatetaan tässä Esisopimuksessa erikseen mainittujen ehtojen lisäksi Tontin 1 osalta liitteenä 4 olevia Esisopimuksen lisäehtoja, Kaupungin varauspäätöksen mukaisia ehtoja ja liitteenä 5 olevia Verkkosaaren pohjoisosan alueellisia lisäehtoja sekä muita Kaupungin tavanomaisesti kiinteistökaupoissa noudattamia ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai viranhaltijan, jolle toimivaltaa on päätetty delegoida, mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen ja sen määräyksiin, Tarjouspyyntöön sekä tähän Esisopimukseen.

9.4. ESISOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN MYYMISESTÄ

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättyään ja pidättäytyä Tontin 1 luovuttamisesta, mikäli Ostaja olenaisesti laiminlyö Esisopimuksessa, Tarjouspyynnössä ja/tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita

ja/tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen ehtoja ja/tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin 1 luovuttamisesta, mikäli Ostaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Ostaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Ostaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Esisopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Ostaja on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Ostaja toimii tontin toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa sopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä Tontin 1 luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Lisäksi Ostajan konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Ostajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Esisopimus Ostajan kanssa päättyy tämän yhteenliittymäkumppanin konkurssin, selvitystilan tai edellä kuvatun rikkomuksen johdosta sen jälkeen, kun rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä toteutettava tontti on rakennettu täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon.

Mikäli Ostaja ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut tontin rakentamisen, Ostaja on purkamisesta huolimatta velvollinen toteuttamaan tontin täysin valmiiksi noudattaen sitä, mitä niiden osalta on Toteutusopimuksessa, Esisopimuksessa ja Tarjouspyynnössä sekä näiden liitteissä määrätty.

Esisopimuksen purkamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta tai Kaupungin muu toimivaltainen elin, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Ostajalle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Ostajan/toteuttajaryhmän yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Ostajalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Ostaja on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Ostaja on velvollinen luovuttamaan po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun omakustannusperusteisen kauppahinnan suunnitelmista ja materiaaleista. Mitä edellä on todettu Ostajasta, koskee myös rakennuttajaryhmää tai muuta yhteenliittymää.

Esisopimuksen purkaminen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Ostajalta Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa Ostajalle eikä kolmannelle Esisopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Esisopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Kaupungin ja Ostajan välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien Osapuolten hyväksymä.

Lausunnon pyytämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa se Osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa Osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä sopimukseen, annetaan asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia.

11. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Esisopimus tulee Kaupungin osalta voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranomainen on Esisopimuksen hyväksynyt ja kun Kaupunki on allekirjoittanut Esisopimuksen.

Esisopimus tulee Ostajan osalta voimaan, kun Ostaja on allekirjoittanut Esisopimuksen ja luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan vakuuden Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Mahdolliset Esisopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja Osapuolien on ne allekirjoitettava.

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää Esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksia tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

12. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Esisopimus on voimassa 31.12.2027 asti. Kaupunki ja Ostaja voivat erikseen sopia Esisopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli Ostajalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Esisopimuksen voimassaoloaikaa.

Ostajan Tontin 1 toteuttamista ohjaavat velvoitteet ovat joka tapauksessa voimassa tämänkin päivämäärän jälkeen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 1 lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa mainitusta voimassaoloajasta huolimatta.

Esisopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Mikäli tässä Esisopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamispäätös ja/tai rakennuslupa eivät tulisi lainkaan voimaan 30.10.2025 mennessä, sovitaan noudatettava jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksinä löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Ellei neuvotteluteitse ole löydettävissä Osapuolia tyydyttävää ratkaisua, tämä Esisopimus raukeaa, kun Osapuolet siitä yhteisesti sopivat. Esisopimuksen näin rautessa Osapuolilla ei ole tähän Esisopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

13. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Mikäli tämän Esisopimuksen, Tarjouspyynnön tai Kilpailuehdotuksen ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan tämän Esisopimuksen ehtoja. Mikäli Tarjouspyyntö ja Kilpailuehdotuksen ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Tarjouspyynnön mukaisia ehtoja.

14. MAKSUT

Ostaja vastaa tämän Esisopimuksen vahvistuksesta kaupanvahvistajan perimästä maksusta ja muista vastaavista viranomaismaksuista.

15. LIITTEET

Liite 1	Tarjouspyyntö (kilpailuohjelma 3.11.2020)
Liite 2	Kilpailuehdotus (tarjous)
Liite 3	Toteutussopimuksen 6. kohdan ehdot ja periaatteet
Liite 4	Luonnos tontin 10656/1 kauppakirjan lisäehdoiksi
Liite 5	Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot

16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Esisopimusta on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Ostajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä toukokuun 20.päivänä 2022

Helsingin kaupunki

kaupunginhallituksen 21.3.2022 §221 valtuuttamana

Omasta puolestaan ja / tai perustettavan [määräämänsä] yhtiön puolesta ja lukuun / perustettavien [määräämiensä] yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Hartela Etelä-Suomi Oy

valtakirjalla

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että Laura Mäkituomasmyyjän, Helsingin kaupungin puolesta kaupunginhallituksen valtuuttamana sekä Hanneli Alho-Ignatius ostajan, Hartela Etelä-Suomi Oy:n puolesta yhtiön valtuuttamana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä toukokuun 20.päivänä 2022