

# TOTEUTUSSOPIMUS

## 1. OSAPUOLET

Maanomistajana ja -luovuttajana:

Helsingin kaupunki,  
jota edustaa kiinteistölautakunta  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

Omasta puolestaan sekä myöhemmin ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustettavan yhtiön puolesta.

Fira Oy  
Y-tunnus 1773404-3  
Teknobulevardi 3-5, 01530 Vantaa

Asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20816 ohjeellisen kaavaton-  
tin 1 (pinta-ala noin 2 040 m<sup>2</sup>, os. Malagankatu 2) (jäljempänä myös:  
"Tontti 20816/1") rakennuttajana. Tontti 20816/1 on yksilöity liitteessä  
nro 4 (päiv. 14.4.2015).

(jäljempänä: "Fira")

ja

Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön puolesta  
ja lukuun.

Pohjola Asuntorahasto 1 Ky  
c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy  
Y-tunnus 2556586-8  
PL 1068  
00013 Pohjola

Asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20816 ohjeellisen kaavaton-  
tin 3 (pinta-ala noin 1 367 m<sup>2</sup>, os. Livornonkatu 3) (jäljempänä myös:  
"Tontti 20816/3") rakennuttajana. Tontti 20816/3 on yksilöity liitteessä  
nro 4 (päiv. 14.4.2015).

(jäljempänä: "Pohjola")

sekä

Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun.

Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy

Y-tunnus 2264327-7

Kluuvikatu 3, 00100 Helsinki

Asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20816 ohjeellisen kaavaton-  
tin 4 (pinta-ala noin 1 933 m<sup>2</sup>, os. Malagankatu 4) (jäljempänä myös:  
"Tontti 20816/4") rakennuttajana. Tontti 20816/4 on yksilöity liitteessä  
nro 4 (päiv. 14.4.2015).

(jäljempänä: "Taaleritehdas")

Tontit 20816/1, 3 ja 4 jäljempänä yhdessä: "Tontit" ja erikseen: "Tontti".

Fira, Pohjola ja Taaleritehdas jäljempänä yhdessä: "Rakennuttajat" ja erikseen: "Rakennuttaja"

Kaikki jäljempänä yhdessä: "Osapuolet"

Selvyyden vuoksi todetaan, että Rakennuttajat vastaavat tämän Toteu-  
tussopimuksen ehtojen ja velvoitteiden noudattamisesta edellä kuvatun  
tonttijaottelun mukaisesti, eivätkä Rakennuttajat siten ole yhteisvastuul-  
lisessa asemassa Kaupunkiin nähden.

## 2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus, 28.1.2013 (139 §)

Kiinteistölautakunta, 20.3.2014 (162 §)

Kiinteistölautakunta, xx.x.2015 (xx §)

Kaupunginhallitus, xx.x.2015 (xx §)

Kaupunginvaltuusto, xx.x.2015 (xx §)

## 3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta päätti 20.3.2014 (162 §) järjestää Helsingin kau-  
pungin Länsisataman kaupunginosan (20.) asemakaavan muutoksen  
nro 11770 mukaisia ohjeellisia asuinkerrostalontteja (AK) 20816/1, 3  
ja 4 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä  
myös "Hakumenettely").

Hakumenettelyä varten laadittiin 20.3.2014 päivätty Hakuohje "LÄNSI-  
SATAMAN JÄTKÄSAAREN KORTTELIN 20816 ASUNTOTONTTEJA  
1, 3 JA 4 KOSKEVA ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENET-  
TELY 20.3.2014" (jäljempänä ja edellä "Hakuohje").

Hakuohje on tämän Toteutussopimuksen liitteenä nro 2.

Hakuohjeen mukaan tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet. Edelleen Hakuohjeen mukaan tonttien keskeiset luovutusehdot määritetään tontinvarauspäätöksessä. Kaupunki määrittää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon Tonteille Hakuohjeessa asetetut tavoitteet, Lopullisesta projektisuunnitelmasta ilmenevät periaatteet ja lähtökohdat, Kaupungin ja kunkin Rakennuttajan välisissä jatkoneuvotteluissa erikseen sopimat seikat sekä Länsisataman Jätkäsaarella noudatetut alueelliset lisäehdot ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot.

Tällä toteutussopimuksella (jäljempänä ”Toteutussopimus”) on tarkoitus Hakuohjeen ja Osapuolten välisten jatkoneuvottelujen mukaisesti sopia edellä mainittujen Tonttien toteuttamisesta ja toteuttamisen periaatteista Kaupungin ja Rakennuttajien välillä.

Osapuolet toteavat, että yhdessä tämän Toteutussopimuksen kanssa on Tonttien 20816/3 ja 20816/4 osalta allekirjoitettu Pohjolan ja Taaleritehtaan sekä Kaupungin välillä po. Tontteja koskevat erilliset kiinteistökaupan esisopimukset. Tontin 20816/1 osalta tähän Toteutussopimukseen on lisäksi sisällytetty mm. po. tonttia koskevat erilliset tontin toteuttamisen ja hinnoittelun periaatteet.

### 3.1 KORTTELIN 20816 TONTTIEN 1, 3 JA 4 RAKENTAMISEN TAVOITTEET

Korttelin 20816 tontit 1, 3 ja 4 sijoittuvat keskeiselle paikalle kantakaupungin ja meren välittömään läheisyyteen. Alue sijaitsee näin ollen kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla.

Tonttien rakentamisen tavoitteena on laadukas, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen sekä mahdollisimman nopea toteuttaminen alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti sekä hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Tonttien toteuttamiselle sovitut tavoitteet ilmenevät yksityiskohtaisesti tästä Toteutussopimuksesta, Lopullisesta projektisuunnitelmasta, kiinteistökaupan esisopimuksista sekä näiden liitteistä.

### 4. RAKENNUTTAJIEN TOTEUTUSVELVOLLISUUS

Rakennuttajat sitoutuvat tällä Toteutussopimuksella noudattamaan niille edellä kohdassa 1. esitetyn mukaisesti osoitettujen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20816 ohjeellisten asuinkerrostalotonttien (AK) nro 1, 3 ja 4 suunnittelussa ja toteuttamisessa tämän Toteutussopimuksen, Lopullisen projektisuunnitelman, mahdollisten kiinteistökaupan esisopimusten sekä näiden liitteiden ehtoja ja niistä ilmeneviä periaatteita.

Tonttien tarkemmat tiedot ilmenevät Hakuohjeesta ja asemakaavan muutoksesta nro 11770 (erityisesti Hakuohjeen liitteestä nro 6).

Tontit toteutetaan Rakennuttajien kokonaisvastuuperiaatteella. Tonttien Rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella Tontit kokonaan valmiiksi tämän Toteutus sopimuksen, kiinteistökaupan esisopimusten, Lopullisen projektisuunnitelman ja näiden liitteiden mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan hakemaan kaikki Tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Rakennuttajat ovat edelleen velvollisia noudattamaan Tonteille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Rakennuttajat vastaavat lisäksi kustannuksellaan kaikista Tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Toteutus sopimuksessa tai kiinteistökaupan esisopimuksissa voida millään tavoin sopia Kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tästä johtuen Kaupunki ei vastaa Rakennuttajien hankkeille mahdollisista viranomaismääräyksistä taikka ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin Kaupunki ei vastaa Rakennuttajille mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomaislupien käsittely valitusten johdosta pitkityy tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Rakennuttajat sitoutuvat noudattamaan Kaupungin tämän Toteutus sopimuksen, kiinteistökaupan esisopimusten sekä näiden liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

#### 4.1. ASEMAKAAVATIEDOT JA ASEMAKAAVAN TAVOITTEET SEKÄ TONTTIEN SUUNNITTELUN SITOVA LÄHTÖKOHDAT

Tonttien asemakaavatiedot ja -tavoitteet ilmenevät Hakuohjeen kohdasta 2.1 ja sen liitteistä nro 7 ja 8.

Tonttien suunnittelun sitovat lähtökohdat ilmenevät Hakuohjeen kohdasta 3.2 ja Tonttien muut suunnittelun ja rakentamisen laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet ilmenevät Hakuohjeen kohdasta 3.3. Muilta osin Tonttien suunnittelun ja rakentamisen laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet ilmenevät Lopullisesta projektisuunnitelmasta sekä Toteutus sopimuksesta.

Tontille 20816/1 on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tontin 20816/1 osalta noudatetaan jatkoneuvotte-

luissa sovittua perheasuntovaatimusta, jonka mukaan sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa po. tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).

Tontille 20816/3 on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Tontille 20816/4 on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tontin 20816/4 osalta noudatetaan jatkoneuvotte luissa sovittua perheasuntovaatimusta, jonka mukaan sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 60 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>. Perheasuntojen asuinhuoneistoalasta vähintään 25 % tulee toteuttaa neliöinä (kolme makuuhuonetta tai enemmän). Lisäksi osa Tontille 20816/4 toteutettavista yksioista tulee rakentaa niin, että ne voidaan yhdistää viereiseen asuntoon.

Muuten huoneistojakauma on Rakennuttajien vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

#### 4.2 TONTTIEN TOTEUTTAMISEN KAUPUKIKUVALLISET JA MUUT TAVOITTEET

Tonteille rakennettavat rakennukset on suunniteltava ja toteutettava kaupunkikuvallisilta perusratkaisuiltaan 25.6.2014 päivätystä lopullisesta projektisuunnitelmasta ”Kehräkortteli, kaupunki kotina, työpaikkana ja elämäntapana” ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen (jäljempänä ja edellä: ”Lopullinen projektisuunnitelma”).

Tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava edellä mainitusta Lopullisesta projektisuunnitelmasta ilmeneviä kehittämissuunnitelmia, jotka liittyvät mm. asuntorakentamisen kehittämiseen, energia- ja ekotehokkuuden parantamiseen, rakennuksen toiminnalliseen sisältöön, uusiin taloteknisiin järjestelmiin sekä muihin lopullisessa projektisuunnitelmassa esitettyihin rakennus- tai taloteknisiin ratkaisuihin.

Lopullinen projektisuunnitelma on tämän Toteutussopimuksen liitteenä nro 1.

#### 4.3 RAKENTAMISEN LAADUNOHJAUS JA RAKENNUSLUPASUUNNITELMIEN HYVÄKSYMINEEN

Tonttien suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämässä kokouksissa (aluetyöryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset ym.). Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa Osapuolet ovat läsnä. Rakennuttajat ovat velvollisia nimeämään organisaatioistaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin.

Rakennuttajat ovat velvollisia ilmoittamaan Tonttien rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektille (projektinjohtaja Outi Säntti, puh. (09) 310 25976, sposti. [outi.santti@hel.fi](mailto:outi.santti@hel.fi)).

Kunkin Tontin osalta lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston sekä arviointiryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Siltä osin kuin Lopullisessa projekti-suunnitelmassa esitetyjä kehittämisteemoja yms. ei voida todentaa rakennuslupasuunnitelmista, Kaupungilla on oikeus edellyttää muita selvityksiä (tarvittaessa ulkopuolisen asiantuntijan laatimia).

Hyväksymismenettelyllä Kaupunki varmistaa, että kunkin Tontin osalta lopulliset rakennuslupasuunnitelmat vastaavat Lopullisesta projekti-suunnitelmasta ilmenevää laatutasoa ja muita perusratkaisuja. Tonttien toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tonttien luovuttamisesta, mikäli lopulliset rakennuslupasuunnitelmat eivät vastaa Lopullisesta projektisuunnitelmasta ilmenevää laatutasoa tai muita perusratkaisua.

Tonttien rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava kiinteistöviraston tonttiosaston ja arviointiryhmän hyväksyntä.

Toteutussopimuksen irtisanomisen osalta noudatetaan sitä, mitä kohdassa 10. on sanottu ja sopimussakon perimisen osalta sitä, mitä kohdassa 14. on sanottu.

#### 4.4 TONTTIEN RAHOITUS- JA HALLINTAMUODOT SEKÄ TOTEUTUSMUOTO

Tonttien rahoitus- ja hallintamuodot ilmenevät Toteutussopimuksen kohdasta 4.1.

Tontit tulee toteuttaa asunto-osakeyhtiömuotoisena rakentamisena ja kullekin Tontille tulee perustaa yksi asunto-osakeyhtiö, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

#### 4.5. TONTTIEN TOTEUTUSJÄRJESTYS

Tonttien toteutusjärjestys on ennalta sovittu. Rakentaminen etenee korttelissa 20816 myötöpäivään ja Tonttien rakentaminen tulee aloittaa seuraavassa järjestyksessä:

1. Tontti 20816/3

2. Tontti 20816/4

3. Tontti 20816/1

Tontin 20816/4 rakentamista ei saa aloittaa ennen Tontin 20816/3 rakentamisen aloittamista. Tontin 20816/1 rakentamista ei puolestaan saa aloittaa ennen Tontin 20816/4 rakentamisen aloittamista.

#### 4.6. TONTTIEN TOTEUTTAMISEN MÄÄRÄAJAT SEKÄ RAKENTAMISEN ETENEMINEN

Rakennuttajat sitoutuvat Tonttien toteuttamisessa noudattamaan alla olevia määräaikoja:

Tontin 20816/3 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.8.2016.

Tontin 20816/4 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.1.2017.

Tontin 20816/1 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 30.6.2017.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua 2 vuoden kuluessa kunkin Tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönottettavaksi.

#### 4.7. TONTTIEN TOTEUTTAMISELLE ASETETTUJEN MÄÄRÄAIKOJEN PIDENTÄMINEN JA MUUTOKSET TONTTIEN TOTEUTUSJÄRJESTYKSESSÄ

Edellä kohdassa 4.6. esitetyt määräajat ovat sitovia ja Rakennuttajat ovat velvollisia toteuttamaan Tontit määräaikojen puitteissa. Rakennuttajien tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidennystä. Samalla on tarvittaessa sovittava Tonttien ostamiselle kiinteistökaupan esisopimuksessa/Toteutussopimuksessa asetettujen määräaikojen pidentämisestä.

Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Rakennuttajan vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota Rakennuttajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon Toteutussopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia Rakennuttaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

Erikseen todetaan, että asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Rakennuttajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidentymistä. Tällaisena syynä ei myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästystilanteita, kuten esimerkiksi hankkeiden toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsitteilyn viivästymistä.

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Rakennuttaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästymisen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys Rakennuttajan toimista viivästymisen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.
4. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan pidentämistä.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikaakohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli Rakennuttajan ja Kaupungin välillä syntyy erimielisyyttä viivästyksen syistä tai sen kestosta, Rakennuttajan viivästyksen välttämistä tai sen vaikutusten rajoittamista koskevan veloitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, noudatetaan erimielisyyksien ratkaisemisessa sitä, mitä Toteutussopimuksen kohdassa 11 (erimielisyyksien ratkaiseminen) on sanottu.

Kaupunki ilmoittaa, että se on valmis tarvittaessa perustellusta syystä neuvottelemaan muutoksista edellä Toteutussopimuksen kohdassa 4.5. esitettyyn Tonttien toteutusjärjestykseen, mikäli muutokset edesauttavat Tonttien toteutumista asetettujen määräaikojen puitteissa ja toteutusjärjestyksen muutosta on muutoinkin pidettävä Kaupungin edun mukaisena. Mahdolliset toteutusjärjestyksen muutokset eivät oikeuta määräaikojen pidennyksiin, ellei nimenomaisesti toisin sovita.

Mikäli toteutusjärjestyksen muutos edellyttää muutoksia Toteutussopimukseen ja/tai kiinteistökaupan esisopimukseen tai muita vastaavia toimenpiteitä, on näistä neuvoteltava ja sovittava kirjallisesti ennen toteutusjärjestyksen muuttamista.

#### 4.8. MUUTA TONTTIEN TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVAA



#### 4.8.1. Autopaikat ja pysäköinti sekä väestönsuojapaikat

Tonttien autopaikkojen ja väestönsuojapaikkojen järjestämisen osalta noudatetaan lähtökohtaisesti ensinnäkin sitä, mitä Hakuohjeen kohdassa 3.2. on sanottu. Tämän lisäksi Tonttien autopaikkojen ja väestönsuojapaikkojen järjestämisen osalta noudatetaan lähtökohtaisesti sitä, mitä tämän Toteutussopimuksen/kiinteistökaupan esisopimusten liitteenä olevissa Tonttien lopullisissa kiinteistökaupan ehdoissa on erikseen kunkin Tontin osalta sanottu.

Edellä tässä kohdassa sanottua noudatetaan, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköinnin tai väestönsuojapaikkojen järjestämisestä Rakennuttajille aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista tai mahdollisesti vaadittavista autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista.

#### 4.8.2. Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus

Tonteille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei Kaupunki erittäin painavasta Rakennuttajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Rakennuttaja on velvollinen viimeistään hakiessaan Tontin ostoa esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

#### 4.8.3. Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä ja tähän liittyvät ehdot

Tonteille rakennettavien rakennusten hallinnointia varten perustetut asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia liittymään Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n osakkaiksi yhtiön tarkemmin määrittelemien ehdoin.

Liittyminen yhtiön osakkaaksi tapahtuu Tontin omistajan hakemuksesta viimeistään yhtiön määräämänä ajankohtana. Yhtiö määrää osakemerkinnän ehdot sekä merkintämaksun kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Liittyminen tapahtuu pääsääntöisesti viimeistään 2 kuukauden kuluessa siitä, kun kulloinkin kyseessä olevan putkikeräysjärjestelmään liitettävän Tontin kauppakirja on allekirjoitettu. Osakkeiden merkinnästä tehdään kunkin Tontin omistajan (asunto-osakeyhtiö) kanssa erillinen merkintä-/osakassopimus.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, Rakennuttajat ovat lisäksi velvollisia tekemään Tonttien osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutus sopimuksen kolmen kuukauden kuluessa Toteutus sopimuksen allekirjoittamisesta.

Järjestelmän käyttäjiksi tulevien Tonttien tulee lisäksi tehdä yhtiön kanssa erillinen käyttösopimus, jonka perusteella yhtiö perii järjestelmän käyttökustannukset ja määrää käyttöehdot. Käyttösopimus tulee tehdä ennen kuin järjestelmä otetaan Tontilla käyttöön yhtiön määräämänä ajankohtana.

Edellä mainittujen sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään liittymisen ehdot on kunkin Tontin osalta esitetty tämän Toteutus sopimuksen/kiinteistökaupan esisopimusten liitteenä olevissa Tonttien lopullisissa kiinteistökaupan ehdoissa. Näitä ehtoja noudatetaan, ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää.

Tontin 20816/3 osalta todettakoon, että Pohjola on velvollinen Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n vaatimuksesta sekä sen antamien ohjeiden mukaisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan rakennuksen katu tasoon sijoittuvan Jätkäsaaren asuinkiinteistöjä palvelevan alueellisen kierrätys huoneen. Kierrätys huoneen osalta noudatetaan edellä mainitun lisäksi Tontin 20816/3 kiinteistökaupan esisopimuksen liitteenä olevia lopullisia kiinteistökaupan ehtoja, ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää.

#### *4.8.4. Rakentamisen logistiikan ohjaus*

Kaupungin tavoitteena on Jätkäsaaren rakentamistoiminnan ja työmaa järjestelyjen ohjaaminen siten, että rakentamiseen liittyvät toiminnot, kuten työnaikainen liikenne, kuljetukset, tonttikohtainen rakentaminen, katualueiden rakentaminen, varastointi, työaluevaraukset ja työnaikainen pysäköinti sujuvat mahdollisimman hyvin ja niiden asumiselle koituva häiriövaikutus on mahdollisimman vähäinen.

Kaupunki on laatinut alueellisen rakentamisen logistiikkasuunnitelman. Alueellisessa suunnitelmassa on määritelty ne periaatteet, joiden mukaan rakentamistoimintaa ohjataan.

Kaupungin toimeksiannosta, ja sen edustajana alueella toimii lisäksi logistiikkaoperaattori (Ahma Insinöörit Oy). Operaattorin tehtävänä on mm. huolehtia aluerakentamisen toimintojen sujumisesta ja tiedonkulusta ympärivuotisesti sekä keskitettyjen palveluiden järjestämisestä sillä osin kuin toimintoja ei voida järjestää Rakennuttajien tonteilla.

Rakennuttajat ovat velvollisia sopimaan keskitettyjen työmaa- ja logistiikkapalvelujen hankkimisesta logistiikkaoperaattorin kanssa sen tavanomaisesti noudattamin hinta- ym. ehdoin.

Rakennuttajat ovat lisäksi velvollisia kustannuksellaan laatimaan Tontteja koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on kunkin Tontin osalta esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakentamislogistiikan ohjauksen ja järjestämisen osalta noudatetaan lisäksi sitä, mitä Toteutus sopimuksen/kiinteistökaupan esisopimusten liitteenä olevissa Tonttien lopullisissa kiinteistökaupan ehdoissa on erikseen kunkin Tontin osalta sanottu.

#### *4.8.5. Alueellinen yhteismarkkinointi ja markkinointimaksu*

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien/rakennuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Kaupunki osoittaa näyttelytilat Jätkäsaaren alueelle toteutettavien hankkeiden esittelyä ja yhteismarkkinointia varten. Kaupunki perustaa Jätkäsaaren Internet-sivuston harkintansa mukaan.

Rakennuttaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan Tonttiaan em. näyttelytiloissa, mahdollisesti perustettavilla Jätkäsaaren Internet-sivustoilla sekä Kaupungin mahdollisesti järjestämässä kaupunkirakentamisnäyttelyssä. Esittely- ja markkinointiaineisto koostuu mm. hankkeen yleiskuvauksesta, havainnekuvista, muusta tavanomaisena pidettävästä esittely- ja markkinointiaineistosta sekä hanketta kuvaavasta pienoismallista.

Aineisto pienoismalleineen on toimitettava esille pantavaksi ennen Tontin rakentamisen aloittamista ja pidettävä esillä kuusi (6) kuukautta hankkeen valmistumisen jälkeen, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mahdollisen kaupunkirakentamisnäyttelyn materiaalin toimittamisesta annetaan ohjeet erikseen.

Kaupunki antaa erikseen tarkemmat ohjeet esittely- ja markkinointiaineiston sisällöstä ja laajuudesta sekä pienoismallista. Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan em. aineiston ja pienoismallin tuottamisesta.

Rakennuttajalla on oikeus ilman kaupungin erillistä suostumusta käyttää Kaupungin omistamaa Jätkäsaaren ”Hyvä Jätkä” markkinointitunnusta Tonttinsa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen

järjestämisestä Kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena Kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy asemakaavassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m<sup>2</sup> (+ ALV). Yhteismarkkinointimaksun osalta noudatetaan lisäksi sitä, mitä Tonttien 20816/3 ja 4 Kiinteistökaupan esisopimuksissa on sanottu, sekä sitä mitä Tontin 20816/1 osalta on jäljempänä tässä Toteutussopimuksessa sanottu.

Maksua ei palauteta, mikäli tämä Toteutussopimus ja/tai Kiinteistökaupan esisopimus maksun suorittamisen jälkeen irtisanotaan.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja Rakennuttajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

#### *4.8.6. Muuntamotilat ja jakokaapit*

Muuntamotilojen ja jakokaappien toteuttamisen osalta noudatetaan sitä, mitä Toteutussopimuksen/kiinteistökaupan esisopimusten liitteenä olevissa Tonttien lopullisissa kiinteistökaupan ehdoissa on erikseen kunkin Tontin osalta sanottu.

#### *4.8.7. Tontin 20816/2 varaus ja hankkeiden yhteensovittaminen*

Kortteliin 20816 sijoittuva toimitilarakennusten (KTY) tontti on varattu Art Hotel Helsinki Oy:lle hotelli-, liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten 30.6.2015 saakka. Korttelin 20816 tonttien toteuttaminen edellyttää hankkeiden suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamisesta, mistä Rakennuttajat ja tontin 20816/2 kulloinenkin varauksensaaja/toteuttaja ovat velvollisia sopimaan keskenään.

Rakennuttajat ovat lisäksi velvollisia Tonttien suunnittelussa ja toteuttamisessa sekä rakentamisen yhteensovittamisessa noudattamaan sitä, mitä Toteutussopimuksen/kiinteistökaupan esisopimusten liitteenä olevissa Tonttien lopullisissa kiinteistökaupan ehdoissa on erikseen kunkin Tontin osalta sanottu.

### **4.9. MAAPERÄÄ KOSKEVAT TIEDOT, TONTTIIEN RAKENTAMISKELPOISUUS, VANHAT RAKENTEET YMS. SEKÄ JOHTOSIIRROT**

#### *4.9.1. Maaperätiedot, kunnostaminen ja kustannustenjako*

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan Jätkäsaarenkallion ja Hieta-saaren asemakaava-alueella on harjoitettu toimintaa, joka on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt 5.6.2009 ympäristöluvan YS 674 kyseiselle asemakaava-alueelle. Kaava-alueelle sijoittuvien tonttien maaperä kunnostetaan ympäristöluvan mukaisesti tonttien rakentamisen yhteydessä. Kunnostuksen suunnittelusta, valvonnasta ja maaperän pilaantuneisuudesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista normaaliin maanrakentamiseen nähden vastaa kiinteistöviraston tonttiosasto.

Tonttien maaperän kunnostamisen ja kustannusvastuun ym. osalta noudatetaan sitä, mitä Toteutus sopimuksen/Kiinteistökaupan esisopimusten liitteenä olevissa Tonttien lopullisissa kiinteistökaupan ehdoissa on erikseen kunkin Tontin osalta sanottu.

#### 4.9.2. Tonttien rakentamiskelpoisuus

Helsingin kaupunki pyrkii suorittamaan Tonttien tarpeelliset esirakentamistoimenpiteet rakennuttajien Tonttien toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa. Kaupunki ei vastaa mistään Rakennuttajille taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoitua aikataulusta.

Helsingin kaupunki ei myöskään vastaa Rakennuttajille taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tonttien rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeiden käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, maanalaisten tilojen tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai Rakennuttaja joutuu tällaisen viivästymisen vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä Tonttinsa osalta.

Helsingin kaupunki rakentaa korttelin 20816 ulkopuolelle yleiset alueet ja kunnallistekniset verkostot päättämässään aikataulussa. Rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan liittämään Tonteille toteutettavat hankkeet yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

#### 4.9.3. Vanhat rakenteet yms.

Rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa Tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Rakennuttajan ja Kaupungin välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Rakennuttaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontin maaperän puhdistamisesta tai Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

#### 4.9.4. Johtosiirrot

Kaupunki ilmoittaa, että se pyrkii kustannuksellaan suorittamaan tarpeelliset käytössä olevien johtojen johtosiirrot ennen tonttien rakentamisen aloittamista. Rakennuttajat ovat kuitenkin velvollisia ennen Tonttien rakentamisen aloittamista erikseen selvittämään tonttien johtotiedot (kaupunkimittaosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Rakennuttajat ovat lisäksi velvollisia korvauksetta sallimaan mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Tontilla, mikäli Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin Rakennuttaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin asian selvittämiseksi.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontilla olevien johtojen johtosiirroista.

## **5. TONTTIEN LUOVUTTAMINEN**

Osapuolet toteavat, että Pohjolan velvollisuudesta ostaa tontti 20816/3 sekä Taaleritehtaan velvollisuudesta ostaa tontti 20816/4 on sovittu Rakennuttajien ja Kaupungin välillä erillisillä kiinteistökaupan esisopimuksilla. Edelleen Tontin 20816/1 myynnin periaatteista, hinnoittelusta ja muista ehdoista on sovittu erikseen tämän Toteutussopimuksen 6. kohdassa Kaupungin ja Firan välillä.

Osapuolet toteavat edelleen, että Tonttien ostaminen on osaltaan tässä Toteutussopimuksessa sovittujen Rakennuttajien toteutusvelvoitteiden täyttämisen edellytyksenä.

Pohjola ja Taaleritehdas sitoutuvat allekirjoittamaan em. kiinteistökaupan esisopimukset tämän Toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Tonttien ostamisen määräajoista on sovittu edellä mainituissa kiinteistökaupan esisopimuksissa sekä tontin 20816/1 osalta tässä Toteutussopimuksessa heti jäljempänä.

## **6. TONTIN 20816/1 KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMISEN PERIAATTEET JA MUUT LUOVUTUKSEEN LIITTYVÄT EHDOT**

### **6.1. YLEISTÄ**

Osapuolet toteavat, että tämän Toteutussopimuksen kohdassa 6. mainittua sovelletaan ainoastaan Firan ja/tai myöhemmin ryhmärakennut-

tamishankkeen toteuttamista varten perustettavan asunto-osakeyhtiön sekä Kaupungin välillä.

## 6.2. TONTIN 20816/1 TOTEUTTAMINEN RYHMÄRAKENNUTTAMISMENETTELYLLÄ

Tontti 20816/1 tulee suunnitella ja rakentaa ryhmärakennuttamismenettelyllä. Tontin hallinnointia ja rakentamista varten perustettavan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiden tulee täyttää ryhmärakennuttamista säätelevän lakiehdotuksen määritelmä. Perustajaosakkaat osallistuvat hankkeen toteutussuunnitteluun ja käyttävät hankkeessa päätösvaltaa.

Fira on velvollinen esittämään ryhmärakennuttajiksi valittavien perustajaosakkaiden valinnan periaatteet kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen hankkeen markkinoinnin aloittamista.

Fira on velvollinen tekemään tontille 20816/1 perustettavan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiden ja/tai hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön kanssa projektinjohtopalveluista sekä kohteen urakoinnista tarvittavat rakennuttamis-, rakentamis- ja yhteistyösopimukset.

Ryhmärakentajien (perustajaosakkaiden) ja/tai hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön kanssa tehtävät rakennuttamis-, rakentamis- ja yhteistyösopimusten (tms. sopimusten) mallit tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen hankkeen markkinoinnin aloittamista. Kohteen urakointi- ja rakennuttajakonsulttipalveluista perittävät korvaukset ja niiden määräytymisen periaatteet on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosastolle tiedoksi. Kaupunki ei maksa mainittujen tehtävien hoitamisesta Firalle mitään korvausta.

Tontille 20816/1 toteutettavan asuntohankkeen urakkamuotona tulee käyttää tavoite- ja kattohintaista projektinjohtourakkaa. Tällöin ryhmärakennuttajille ja/tai hanketta varten perustettavalle asunto-osakeyhtiölle annettu lupaus kattohinnasta tulee siirtää osaksi laadittavaa urakasopimusta samalla kun avoimuus ja aliurakoiden kilpailutus tulee toteuttaa täysimääräisesti (ns. open book -periaate).

Fira on velvollinen toimittamaan viimeistään 6 kuukautta rakennuksen valmistumisesta kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen ryhmärakennuttamisesta saaduista kokemuksista sekä havaituista haasteista. Samalla Firan tulee esittää mahdolliset kehittämissuositukset ryhmärakennuttamisen edistämiseksi. Fira on edelleen velvollinen toimittamaan Kaupungin vapaasti hyödynnettäväksi ryhmärakennuttamishankkeen hallinnointiin ja toteuttamiseen liittyvät sopimusasiakirjamallit ja muut vastaavat asiakirjat.

Lisäksi ryhmärakennuttamismenettelyn osalta noudatetaan Lopullisesta projektisuunnitelmasta ilmeneviä periaatteita, ellei tässä Toteutussopimuksessa tai sen liitteissä ole toisin sovittu.

## 6.3. TONTIN 20816/1 KIINTEISTÖKAUPAN PERIAATTEET

Tontti 20816/1 myydään lähtökohtaisesti ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetun/perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun.

Vaihtoehtoisesti Fira ja Kaupunki voivat myös sopia, että Tontti 20816/1 myydään Firan osoittamalle sijoittajalle, joka vuokraa Tontin edelleen ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetulle asunto-osakeyhtiölle siten, että asunto-osakeyhtiöllä on osto-optio tonttiin (ns. valinnainen vuokratontti-malli). Tällöin laadittavaan kauppakirjaan sisällytetään Kaupungin harkinnan mukaan maakaaren mukainen ns. purkava ehto, jonka mukaan Kaupungilla on oikeus purkaa Tontin 20816/1 kauppa, mikäli tonttia ei sovitun mukaisesti vuokrattaisikaan ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetulle asunto-osakeyhtiölle. Lisäksi laadittavaan kauppakirjaan sisällytetään muut Kaupungin tarpeelliseksi katsomat tähän Toteutus sopimukseen ja sen liitteisiin perustuvat ehdot.

Fira ei kuitenkaan miltään osin vapaudu sopimusvelvoitteistaan Kaupunkiin nähden, vaikka Tontin 20816/1 omistusoikeus edellä kuvatulla tavalla siirtyisikin sen osoittamalle ulkopuoliselle sijoittajalle.

#### 6.4. TONTIN 20816/1 KIINTEISTÖKAUPAN MÄÄRÄAIKA JA KAUPPAHINTA

Fira sitoutuu siihen, että Tontin 20816/1 kauppa tehdään viipymättä, kuitenkin viimeistään seuraavasti:

Tontti 20816/1 on ostettava viimeistään 31.3.2017 mennessä.

Tontin asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 100 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontille toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 500 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kauppahintaa peritään vähintään asemakaavakartan osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Selvytyksen vuoksi todetaan, että tontin kaavakartan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 5 400 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 400 k-m<sup>2</sup> on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Näin ollen Tontin lopullinen kauppahinta on vähintään tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä (5 000 k-m<sup>2</sup>) sekä liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden määrä (400 k-m<sup>2</sup>) kerrottuna edellä mainituilla rakennusoikeuden yksikköhinnoilla.

Kaupungilla on oikeus periä Tontista 20816/1 lisäkauppahintaa, mikäli Tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta ja/tai toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaa-



vakartta sallii tai siten, että edellä kuvattu Tontin vähimmäiskauppahinta muuten ylitetään.

Tontin ostoa haettaessa on esitettävä selvitys lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä käyttötarkoituksittain ja näin määräytyvästä Tontin kauppahinnasta.

Mikäli Tontin ostoa haetaan ennen rakennusluvan lainvoimaiseksi tuloa, on ostaja mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä eri käyttötarkoituksittain sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon ainoastaan pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeuden määrä sekä Tontille toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden määrä.

Kauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden ylittämisen.

Mikäli Kaupunki myöntää kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan perustellusta syystä pidennystä, kauppahinnan maksamisen yhteydessä peritään korkoa kolmen (3) prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tontin kauppahinnan perusteella.

## 6.5. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUDEN SIIRTYMINEN SEKÄ KAUPPAHINNAN MAKSAMISEN VAIHEISTUS JA KIINNITYKSET

Tontin 20816/1 omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle tontin kaupakirjan allekirjoituksin, kun edellä kohdassa 6.4. mainituin perustein määräytyvästä Tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta yhteensä kaksikymmentäviisiprosenttia (25 %) on kokonaisuudessaan maksettu Kaupungin pankkitilille ennen kaupakirjan allekirjoittamista.

Loppuosa (yhteensä seitsemänkymmentäviisiprosenttia / 75 %) edellä kohdassa 6.4. mainituin perustein määräytyvästä Tontin kauppahinnasta ja mahdollisesta korosta (loppukauppahinta) on maksettava kokonaisuudessaan Kaupungin pankkitilille viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun Tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu lisäkauppahinnan maksamisvelvollisuudesta.

Ostaja valtuuttaa Tontin 20816/1 lopullisen kauppakirjan allekirjoituksin Helsingin kaupungin kiinteistöviraston hallinto-osaston hakemaan ostajan kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen kaupan kohteena olevaan Tonttiin loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi. Kiinnitys haetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä tai välittömästi tämän jälkeen.

Samalla ostaja määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettavat panttikirjat kirjaamisviranomaisen on luovutettava kiinteistöviraston hallinto-osastolle. Ostaja luovuttaa ja panttaa edellä mainitut panttikirjat Kaupungille tontin loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi.

Kiinnityksen suuruus on yhteensä enintään maksamatonta loppukauppahintaa vastaava määrä lisättynä 20 %:lla.

Tontin loppukauppahinnan maksamisen yhteydessä Kaupunki luovuttaa ostajalle edellä mainitut panttikirjat. Ostaja huolehtii kustannuksellaan tämän jälkeen halutessaan kiinnityksen kuolettamisesta.

Mikäli ostaja jättää loppukauppahinnan kokonaan tai osittain maksamatta, eikä kirjallisen maksukehotuksen saatuaan kahden (2) kuukauden kuluessa suorita loppukauppahintaa eikä Kaupunki myönnä mainittuun määräaikaan pidennystä, Kaupungilla on oikeus ostajaa enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

## 6.6. KIINTEISTÖKAUPAN MÄÄRÄAJAN PIDENTÄMINEN

Edellä kohdassa 6.4. esitetty määräaika on Fira sitova ja Tontin 20816/1 kiinteistökauppa on tehtävä asetetun määräajan puitteissa. Firan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon ko. määräaika ja myötävaikuttaa sen toteutumiseen.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää mainittuun määräaikaan pidennystä. Samalla on kuitenkin sovittava Tontin rakentamisen aloittamiselle edellä Toteutussopimuksessa asetetun määräajan pidentämisestä.

Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Firan vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota Firan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon Toteutussopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia Fira ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

Erikseen todetaan, että asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Kaupunki voisi myöntää määräaikaan pidennystä. Tällaisena syynä ei myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästytilanteita, kuten esimerkiksi

hankkeiden toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsittelyn viivästyistä.

Mikäli määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Fira on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Todennäköisen viivästyksen syyt ja sen arvioitu kesto
2. Selvitys Firan toimista viivästyksen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.
3. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan pidentämistä.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli Kaupungin ja Firan välillä syntyy erimielisyyttä viivästyksen syistä tai sen kestosta, Firan viivästyksen välttämistä tai sen vaikutusten rajoittamista koskevan velvoitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, noudatetaan erimielisyyksien ratkaisemisessa sitä, mitä To-teutus sopimuksen kohdassa 11 (erimielisyyksien ratkaiseminen) on sanottu.

## 6.7. TONTIN LUOVUTTAMISEN EDELLYTYKSET JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN MYYMISESTÄ

Tontin 20816/1 myynti tulee vireille ostajan kiinteistöviraston tonttiosastolle esittämällä vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemuksen käsittelyaika on noin 6-8 viikkoa.

Tontin luovuttamisen ja luovutushakemuksen käsittelyn yleisinä edellytyksinä ovat, ellei erikseen toisin sovita:

1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin tai Tontin rekisteröinti on vireillä;
2. Ostaja esittää Tontin luovutusta hakiessaan Tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Tontille rakennettavan rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle ase-

tetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei Kaupunki erittäin painavasta ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

3. Fira on muutoinkin noudattanut sitä, mitä tässä Toteutussopimuksessa ja sen liitteissä on edellytetty tai määrätty.

Mikäli Fira ja/tai Tontin 20816/1 ostaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tähän Toteutussopimukseen tai sen liitteisiin perustuvia ehtoja, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä Tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes Fira ja/tai ostaja on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Kaupunki ei vastaa Firalle ja/tai Tontin 20816/1 ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki mainituin perustein pidättäytyy Tontin luovuttamisesta. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontin luovuttamista koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta.

## 6.8. LOPULLISESSA KIINTEISTÖKAUPASSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tontin 20816/1 lopullisessa kiinteistökaupassa noudatetaan liitteestä nro 3 ilmeneviä ehtoja, Kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä ja Firan ja Kaupungin yhdessä sopimia lisäehtoja, elleivät Fira ja Kaupunki erikseen toisin sovi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin lopulliseen kauppakirjaan sisällytettävän sopimussakon määrä on kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000) euroa, mikäli ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja.

## 6.9. SOPIMUSSAKKO JA MUUT EHDOT

Mikäli Tonttia 20816/1 ei osteta määräajassa tämän Toteutussopimuksen ehtojen mukaisesti tai Tontin ostoa koskevia velvoitteita ei muutoin noudateta, Fira on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään kolmesataatuhatta (300 000) euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 20816/1 toteuttamista (suunnittelu, rakentaminen ym.) koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu Kaupungin ja Firan välillä erikseen jäljempänä tässä Toteutussopimuksessa. Näin ollen tämän Toteutussopimuksen kohdan 6.9. perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös Toteutussopimuksen muiden ehtojen perusteella, mikäli Fira on rikkonut Tontin toteuttamiselle muualla tässä Toteutussopimuksessa asetettuja ehtoja.

Fira on velvollinen suorittamaan Kaupungille kahdentuhannen kuuden-sadanseitsemänkymmenen kahdeksan (2 678) euron neljänkymmenen sentin (40) yhteismarkkinointimaksun tämän Toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Fira on velvollinen kustannuksellaan hakemaan Tonttia 20816/1 koskevan tonttijaon, lohkomisen ja sen rekisteröimisen kiinteistörekisteriin.

Tontin ostaja vastaa tontin 20816/1 lopullisen kauppakirjan vahvistamisesta kaupanvahvistajan perimän maksun sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

## **7. RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT**

Korttelin 20816 toteuttaminen edellyttäneen muun ohella yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sopimista ja tarvittavien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten tekemistä.

Rakennuttajat vastaavat kustannuksellaan yhdessä korttelin 20816 muiden varauksensaajien/toteuttajien kanssa Tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasite- ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt kohdistuvat katu-, puisto- tai muille yleisille alueille, ovat Rakennuttajat tarvittaessa velvollisia kustannuksellaan hakemaan niiden perustamisen mahdollisesti edellyttämät sijoitusluvut rakennusvirastolta.

Kaupunki ei vastaa mistään rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä haitoista, vahingoista tai kustannuksista, ellei erikseen toisin sovita.

Kaupunki varaa mm. oikeuden korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa maanalaisia tiloja korttelin 20816 alapuolella sijaitsevassa kallio-tilassa yhteispysäköintilaitoksen ja yhteisväestön-suojan ym. toimintaa varten.

Muilta osin rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen osalta noudatetaan tämän Toteutussopimuksen tai kiinteistökaupan esisopimusten liitteinä olevissa Tonttien lopullisissa kiinteistökaupan ehdoissa sanottua.

## **8. TONTTIEN LYHYTAIKAINEN VUOKRAAMINEN RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN**

Rakennusluvan hakemista varten Rakennuttajat ovat tarvittaessa velvollisia vuokraamaan Tontit lyhytaikaisella kuuden (6) kuukauden vuokrasopimuksella. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen Tonteilla, ellei toisin sovita. Tonttien lyhytaikaista vuokrausta haetaan vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena kustakin Tontista kahden (2 kk) maanvuokran. Mikäli Tontit vuokrataan lyhytaikaisesti myös maanrakennustöiden aloittamista varten, vuokraa peritään joka kuukaudelta. Tonttien vuokra määrätään pitempien perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 44 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (ind. 1/2015 = 1897), jolloin hinnaksi tulee noin 835 €/k-m<sup>2</sup>. Vuokra lasketaan kunkin Tontin asemakaavan mukaisen kerrosalan mukaan. Tonttien vuosivuokra on 4 % näin määräytyvästä Tontin laskennallisesta hinnasta.

Tonttien lyhytaikaisessa vuokraamisessa noudatetaan muutoin Kaupungin tavanomaisia vuokrausehtoja ja kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## 9. VAKUUDET

Tämän Toteutussopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Kaupungilla on oltava kunkin Tontin osalta Rakennuttajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama kahdensadantuhannen (200 000) euron omavelkainen takaus tai muu vastaavan suuruinen Kaupungin hyväksymä vakuus, joka on voimassa siihen asti, kunnes Tontit on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki Toteutussopimukseen ja sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa enintään 31.12.2019 saakka.

Erikseen todetaan, että edellä tässä kohdassa tarkoitettu vakuus turvaa myös Kaupungin ja Pohjolan välisessä Tontin 20816/3 kiinteistökaupan esisopimuksessa sekä Kaupungin ja Taaleritehtaan välisessä Tontin 20816/4 kiinteistökaupan esisopimuksessa Rakennuttajille asetettujen velvoitteiden ja ehtojen toteutumista, eikä asianomaisilla Rakennuttajilla ole velvollisuutta kahden erillisen vakuuden asettamiseen.

Rakennuttajalla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Fira on luovuttanut tämän Toteutussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman kahdensadantuhannen (200 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx, joka on voimassa xx.xx.201x saakka.

Pohjola on luovuttanut tämän Toteutussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman kahdensadantuhannen (200 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx, joka on voimassa xx.xx.201x saakka.

Taaleritehdas on luovuttanut tämän Toteutussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman kahdensadantuhannen (200 000) euron suuruisen omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx, joka on voimassa xx.xx.201x saakka.

Rakennuttajat sitoutuvat huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy katkeamattomana edellä mainitun määräajan loppuun saakka.

## 10. SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja olennaisesti laiminlyö tässä Toteutussopimuksessa, Lopullisessa projektisuunnitelmassa, Tonttien 20816/3 ja 20816/4 kiinteistökaupan esisopimuksissa tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Toteutussopimuksen, Lopullisen projektisuunnitelman, Tonttien 20816/3 ja 20816/4 kiinteistökaupan esisopimusten tai näiden liitteissä esitettyjä ehtoja tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Rakennuttaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Rakennuttaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Rakennuttajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitettyssä tilanteessa kuitenkin mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Rakennuttajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä. Kaupunki ei ole kuitenkaan velvollinen hyväksymään edellä tässä kohdassa tarkoitettua järjestelyä.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tonttien luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Rakennuttaja on tahallaan tai törkeällä tuottamuksella rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Kaupungin edellä tässä kohdassa mainittu irtisanomisoikeus on voimassa siihen asti, kunnes kulloinkin kyseessä olevan Tontin omistaja ja hallintaoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Rakennuttajalle.

Tämän Toteutussopimuksen irtisanomisesta päättää kiinteistölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Rakennuttajalle todisteellisesti.

Mikäli Kaupunki irtisanoo tontin 20816/3 kiinteistökaupan esisopimuksen sen 11. kohdan mukaisesti tai tontin 20816/4 kiinteistökaupan esisopimuksen sen 11. kohdan mukaisesti, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään mainittujen Tontin/Tonttien osalta. Kiinteistökaupan esisopimuk-

sen voimassaolon tällä tavoin päättyessä päättyy myös tämän Toteutussopimuksen voimassaolo ilman erillistä irtisanomista.

Kaupunki saa irtisanomistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden Rakennuttajan laatimaan Lopulliseen projektisuunnitelmaan ja sen perusteella laadittuihin jatkosuunnitelmiin, kuten rakennuslupapaperustuksiin. Rakennuttaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta Lopullisen projektisuunnitelman ja muut materiaalit viipymättä irtisanomisilmoituksen tiedoksisaatuaan.

Tämän Toteutussopimuksen irtisanominen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Rakennuttajalta tämän Toteutussopimuksen ja Tonttien 20816/3 ja 20816/4 kiinteistökaupan esisopimusten perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle eikä kolmannelle irtisanomisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

## **11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Tähän Toteutussopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla osapuolien 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.

## **12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN SEKÄ SIIRTÄMINEN**

Tämä Toteutussopimus tulee voimaan, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on sen hyväksynyt ja ko. päätös on tullut lainvoimaiseksi, ja kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Eräänä Toteutussopimuksen voimaantulon edellytyksenä on, että kukin Rakennuttaja on suorittanut Kaupungille Toteutussopimuksen kohdasta 9. ilmenevän vakuuden ennen Toteutussopimuksen allekirjoittamista.

Samalla todetaan, että tämän Toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on Kaupungin ja Pohjolan välillä allekirjoitettu myös Tonttia 20816/3 koskeva kiinteistökaupan esisopimus sekä Kaupungin ja Taaleritehtaan välillä Tonttia 20816/4 koskeva kiinteistökaupan esisopimus.

Tämän Toteutussopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja Osapuolien on ne allekirjoitettava.



Rakennuttajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Toteutussopimusta eikä siihen perustuvia oikeuksiaan eikä velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta, ellei tästä Toteutussopimuksesta nimenomaisesti muuta johdu. Mikäli Toteutussopimus oikeuksineen ja velvoitteineen Kaupungin suostumuksin siirretään kolmannelle, on myös Tontin 20816/3 ja/tai 20816/4 kiinteistökaupan esisopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirrettävä samalle siirronsajalle, mikäli Toteutussopimus siirretään em. Tontin/Tonttien osalta. Edellä sanottua noudatetaan, elleivät Osapuolet keskenään erikseen toisin sovi.

### 13. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa siihen saakka, kunnes Tontit on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttajat ovat muutoinkin suorittaneet kaikki Toteutussopimukseen perustuvat velvoitteensa.

Toteutussopimuksen irtisanomisesta on määrätty edellä kohdassa 10.

### 14. SOPIMUSSAKKO

Mikäli Rakennuttaja ei noudata tämän Toteutussopimuksen tai sen liitteiden ehtoja taikka sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään kolmesatahatta (300 000) euroa.

Kaupunki ja Fira toteavat, että Tontin 20816/1 ostamista ym. koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on lisäksi sovittu edellä tämän Toteutussopimuksen kohdassa 6.9. Näin ollen tämän Toteutussopimuksen kohdan 14. perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös Toteutussopimuksen kohdan 6.9. perusteella, mikäli Fira on rikkonut Toteutussopimuksen kohdassa 6. tontin 20816/1 ostolle asetettuja ym. ehtoja.

Kaupunki, Pohjola ja Taaleritehdas toteavat, että tonttien 20816/3 ja 20816/4 ostamista ym. koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu Tontteja 20816/3 ja 20816/4 koskevissa kiinteistökaupan esisopimuksissa. Näin ollen tämän Toteutussopimuksen kohdan 14. perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös Tonttien 20816/3 ja 20816/4 kiinteistökaupan esisopimusten sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli Pohjola ja/tai Taaleritehdas on rikkonut kiinteistökaupan esisopimuksessa Tonttien 20816/3 ja 20816/4 ostolle asetettuja ym. ehtoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli tämä Toteutussopimus sisältää samoja ehtoja kuin edellä tässä kohdassa tarkoitettu kiinteistökaupan esisopimus, ei mahdollisen päällekkäisen ehdon rikkominen samalla

teolla tai laiminlyönnillä velvoita Rakennuttajaa maksamaan Kaupungille sopimussakkoa kahden eri sopimuksen perusteella.

## 15. ASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYKSESTÄ

Mikäli Hakuohje ja/tai Lopullinen projektisuunnitelma ja tämä Toteutus-sopimus ovat joltain osin ristiriidassa keskenään, noudatetaan sitä mitä Toteutussopimuksessa on sanottu.

## 16. LIITTEET

1. Lopullinen projektisuunnitelma, "Kehräkortteli, kaupunki kotina, työpaikkana ja elämäntapana, 25.6.2014".
2. Hakuohje, Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1,3 ja 4 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely, 20.3.2014".
3. Tontin 20816/1 lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavat ehdot.
4. Toteutussopimuksen kohteena olevat tontit, 14.4.2015.

## 17. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Toteutussopimusta on tehty neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Firalle, yksi Pohjolalle ja yksi Taaleritehtaalle.

Helsingissä .päivänä       kuuta 2015.

Helsingin kaupunki

Laura Mäkituomas  
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

Omasta puolestaan sekä myöhemmin ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustettavan yhtiön puolesta:

Fira Oy  
Y-tunnus 1773404-3  
Teknobulevardi 3-5, 01530 Vantaa

N.N  
yhtiön valtuuttamana

Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön puolesta  
ja lukuun:

Pohjola Asuntorahasto 1 Ky  
c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy  
Y-tunnus 2556586-8  
PL 1068  
00013 Pohjola

N.N  
yhtiön valtuuttamana

Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön puolesta  
ja lukuun:

Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy  
Y-tunnus 2264327-7  
Kluuvikatu 3, 00100 Helsinki

N.N  
yhtiön valtuuttamana

