

# TOTEUTUSSOPIMUS

## 1. OSAPUOLET

Maanomistajana ja -luovuttajana:

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

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

Tarjouskilpailun voittajana

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

Peab Oy  
Y-tunnus 1509374-8  
Karvaamokuja 2 A  
00380 Helsinki

(jäljempänä: "Rakennuttaja")

Asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20067 ohjeellisen kaavaton-  
tin 2 (pinta-ala noin 1 602 m<sup>2</sup>, os. Karibiankatu), joka muodostuu yleis-  
sestä alueesta 91-20-9906-0101 (jäljempänä myös: "Tontti 20067/2")

ja

Asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20067 ohjeellisen kaavaton-  
tin 3 (pinta-ala noin 843 m<sup>2</sup>, os. Karibiankatu), joka muodostuu yleis-  
sestä alueesta 91-20-9906-0101 (jäljempänä myös: "Tontti 20067/3"),  
rakennuttajana.

Tontit 20067/2 ja 3 jäljempänä yhdessä: "Tontit" ja erikseen: "Tontti".

Kaupunki ja Rakennuttaja jäljempänä yhdessä: "Osapuolet"

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Tonttien Rakennuttajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, vastaavat ryhmän tai yhteenliittymän osapuolet Kaupunkia kohtaan yhteisvastuullisesti tämän Toteutussopimuksen velvoitteiden täyttämistä, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

## 2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus, 23.11.2015 (1 141 §)  
Kiinteistölautakunta, 30.6.2016 (311 §)  
Kiinteistölautakunta, xx.x.2016 (xx §)  
Kaupunginhallitus, xx.x.2016 (xx §)

## 3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta päätti 30.6.2016 (311 §) järjestää Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosan (20.) asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisia ohjeellisia asuinkerrostalontteja (AK) 20067/1, 2 ja 3 koskevan ostotarjouskilpailun (jäljempänä myös ”Tarjouskilpailu”).

Tarjouskilpailua varten laadittiin 30.6.2016 päivätty tarjouspyyntö ”LÄNSISATAMAN SAUKONLAITURIN AK-TONTTEJA 20067/1-3 JA 20069/1-3 KOSKEVA HINTAKILPAILU” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

**Tarjouspyyntö on tämän Toteutussopimuksen liitteenä nro 1 ja se on osa tätä sopimusta.**

Tarjouspyynnön mukaan Tarjouskilpailussa kilpailtiin myytävälle AK-tontteille 20067/2 ja 3 rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaisyhtymästä Kaupungille po. tonttien kauppahintana suoritettavan prosenttiosuuden suuruudella. Edelleen Tontit esitetään luovutettavaksi Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden ostotarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Tarjouskilpailun ehtojen mukaan korttelin 20067 toteuttamisesta tehdään Kaupungin ja Rakennuttajan välillä toteutussopimus, jossa sovitaan Kaupungin ja Rakennuttajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä korttelin toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Tällä sopimuksella (jäljempänä ja edellä ”Toteutussopimus”) on tarkoitus sopia edellä mainittujen Tonttien toteuttamisesta ja toteuttamisen periaatteista Kaupungin ja Rakennuttajan välillä.

Osapuolet toteavat, että yhdessä tämän Toteutussopimuksen kanssa on allekirjoitettu myös Tontteja koskeva erillinen kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä myös ”Esisopimus”).

### 3.1 KORTTELIN 20067 TONTTIEN 2 JA 3 RAKENTAMISEN TAVOITTEET

Korttelin 20067 tontit 2 ja 3 sijoittuvat keskeiselle ranta-alueelle kanta-kaupungin ja meren välittömään läheisyyteen. Alue sijaitsee näin ollen kaupunkikuvallisesti merkittävällä 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 asetetut tavoitteet ilmenevät yksityiskohtaisesti Tarjouspyynnöstä.

#### **4. RAKENNUTTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS**

Rakennuttaja sitoutuu tällä Toteutusopimuksella kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella Tontit kokonaan täysin valmiiksi tämän Toteutusopimuksen, Tarjouspyynnön, Esisopimuksen ja näiden liitteiden mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Tonttien tarkemmat tiedot ilmenevät Tarjouspyynnöstä (erityisesti Tarjouspyynnön kohdasta 2.2.1.)

Rakennuttajan toteutusvelvollisuuden laajuus ja sisältö on yksilöity tarkemmin Tarjouspyynnössä (erityisesti Tarjouspyynnön kohta 3.).

Rakennuttaja sitoutuu osaltaan ottamaan huomioon Kaupungin Tonttien rakentamiselle asettamat tavoitteet sekä edistämään niiden toteutumista.

Rakennuttaja sitoutuu lisäksi noudattamaan Kaupungin Toteutusopimuksen, Esisopimuksen sekä näiden liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Rakennuttaja sitoutuu noudattamaan myös tähän Toteutusopimukseen ja sen liitteisiin mahdollisesti tehtäviä muutoksia.

#### **5. TONTTIEN LUOVUTTAMINEN**

Osapuolet toteavat, että Rakennuttajan velvollisuudesta ostaa Tontit on sovittu Rakennuttajan ja Kaupungin välillä erillisellä kiinteistökaupan esisopimuksella.

Osapuolet toteavat edelleen, että Tonttien ostaminen on osaltaan tässä sopimuksessa sovittujen Rakennuttajan toteutusvelvoitteiden täyttämisen edellytyksenä.

Rakennuttaja sitoutuu allekirjoittamaan Esisopimuksen tämän Toteutusopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Tonttien ostamisen määräajoista on sovittu edellä mainitussa kiinteistökaupan esisopimuksessa.

##### **5.1. TONTTIEN RAKENNETTAVUUTTA JA MAAPERÄÄ KOSKEVAT EHDOT**

Osapuolet toteavat, että Tonttien rakentamiskelpoisuuden sekä rakentamiskelpoiseksi saattamisen ja mahdollisen pilaantuneen maaperän

puhdistamisen osalta noudatetaan sitä, mitä Tarjouspyynnössä ja erityisesti sen kohdissa 2.4. ja 2.4.1. sekä 2.4.2. on todettu.

## 6. TONTTIEN TOTEUTTAMISEN MÄÄRÄAJAT JA TOTEUTUSJÄRJESTYS

Osapuolet toteavat, että Tonttien toteutusjärjestys ja toteuttamisen määräajat on yksilöity Tarjouspyynnössä ja erityisesti sen kohdissa 3.5.1 ja 3.5.3.

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

Tarjouspyynnön kohdassa 3.5.3. esitetyt määräajat ovat sitovia ja Rakennuttaja on velvollinen toteuttamaan Tontit annettujen määräaikojen puitteissa. Rakennuttajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidennystä. Samalla on tarvittaessa sovittava Tonttien ostamiselle Esisopimuksessa asetettujen määräaikojen pidentämisestä.

Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Rakennuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota Rakennuttajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon Toteutus sopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia Rakennuttaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi Tonttien esirakentamisen viivästymistä tai Saukonkanavan toteuttamisesta Tonttien rakentamiselle mahdollisesti aiheutuvia viivästystilanteita.

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

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 Toteutussopimuksessa on sanottu.

Kaupunki ilmoittaa, että se on valmis tarvittaessa perustellusta syystä neuvottelemaan muutoksista Tarjouspyynnön kohdassa 3.5.1. 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 Esisopimukseen tai muita vastaavia toimenpiteitä, on näistä neuvoteltava ja sovittava kirjallisesti ennen toteutusjärjestyksen muuttamista.

## **7. TOTEUTUSSOPIMUKSEN IRTISANOMINEN**

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja olennaisesti laiminlyö tässä Toteutussopimuksessa, Tarjouspyynnössä, Esisopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita veloituksia tai muutoin olennaisesti rikkoo Toteutussopimuksen, Tarjouspyynnön, Esisopimuksen 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 veloitteistaan. Mikäli Rakennuttajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa Toteutussopimus välittömästi päättymään, 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.

Rakennuttajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitetystä tilanteesta 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 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 syylistyy näiden rikkomiseen.

Kaupungin edellä tässä kohdassa mainittu irtisanomisoikeus on voimassa kunkin Tontin osalta siihen asti, kunnes kulloinkin kyseessä olevan Tontin omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Rakennuttajalle tai sen perustamalle yhtiölle.

Toteutussopimuksen irtisanomisesta päättää kiinteistölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Rakennuttajalle todisteellisesti.

Mikäli Kaupunki irtisanoo Tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös Toteutussopimus välittömästi päättymään ko. Tontin/Tonttien osalta.

Kaupunki saa irtisanomistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden Tarjouspyynnön mukaisesti järjestettyjen arkkitehtuurikilpailujen tuloksena saatuihin suunnitelmiin ja muihin materiaaleihin sekä mahdollisiin muihin Kaupungin ja Rakennuttajan yhteistyönä laadittuihin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Rakennuttaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä irtisanomisilmoituksen tiedoksisaatuaan.

Tämän Toteutussopimuksen irtisanominen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Rakennuttajalta Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

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

## 8. VAKUUDET

Rakennuttaja luovuttaa Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Kaupungille kunkin Tontin osalta luottolai-

tos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman viidensadantuhannen (500 000,00) euron omavelkaisen takauksen tai muun vastavan suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden. Näin ollen vakuuksien kokonaismäärä on Tonttien osalta yhteensä yksimiljoonaa (1 000 000,00) euroa.

Vakuuksien on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontit on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki Toteutus sopimukseen ja sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuudet ovat kuitenkin voimassa enintään 31.12.2021 saakka.

Rakennuttajalla on oikeus antaa vakuudet kahden vuoden jaksoissa. Rakennuttaja sitoutuu kuitenkin huolehtimaan siitä, että vakuuksien voimassaolo säilyy katkeamattomana edellä mainitun määräajan loppuun saakka.

Rakennuttaja on luovuttanut tämän Toteutus sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman yhden miljoonan (1 000 000,00) euron suuruisen omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx, joka on voimassa xx.xx.201x saakka.

## **9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Tähän Toteutus sopimukseen 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.

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

Tämä Toteutus sopimus tulee voimaan, kun se ja samanaikaisesti tehtävä Kaupungin ja Rakennuttajan välinen Tontteja koskeva Esisopimus on allekirjoitettu ja jälkimmäisen osalta kaupanvahvistaja on sen vahvistanut.

Tämän Toteutus sopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolien on ne allekirjoitettava.

Rakennuttajalla ei ole oikeutta siirtää Toteutus sopimusta eikä siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

## 11. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa siihen saakka, kunnes Tontit on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki Toteutussopimukseen perustuvat velvoitteensa.

Toteutussopimuksen irtisanomisesta on määrätty edellä kohdassa 7.

## 12. 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 yksi miljoonaa (1 000 000,00) euroa.

Mikäli Rakennuttajan sopimusrikkomuksen voidaan kuitenkin katsoa kohdistuvan vain yksittäiseen Tonttiin ja sopimusrikkomusta on muutoinkin kokonaisuutena arvioiden pidettävä Toteutussopimuksen tarkoitus ja tavoitteet huomioon ottaen vähäisenä, peritään sopimussakkoa tällöin mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi kulloinkin enintään vain viisisataatuhatta (500 000,00) euroa.

Erikseen todetaan, että Tonttien ostamista ym. koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu Tontteja koskevassa Esisopimuksessa. Näin ollen Toteutussopimuksen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös Esisopimuksen sopimussakkoehtoien perusteella, mikäli Rakennuttaja on rikkonut kiinteistökaupan esisopimuksessa Tonttien ostolle asetettuja ym. ehtoja.

## 13. ASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYKSESTÄ

Mikäli tämä Toteutussopimus ja Tarjouspyyntö ovat ristiriidassa keskenään, noudatetaan ensisijaisesti sitä, mitä tässä Toteutussopimuksessa on määrätty.

## 14. LIITTEET

1. Tarjouspyyntö liitteineen

## 15. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä .päivänä .kuuta 2016.



Helsingin kaupunki

Laura Mäkituomas  
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

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

Peab Oy  
Y-tunnus 1509374-8  
Karvaamokuja 2 A  
00380 Helsinki

N.N  
yhtiön valtuuttamana