

FINAL 4.5.2017 tia+mt

TOTEUTUSSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 MYYJÄ/VUOKRANANTAJA

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

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin laitosta tai hallintokuntaa.

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

1.2 OSTAJA/VUOKRALAINEN

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

Fira Oy
Y-tunnus 2764139-3
Teknobulevardi 3-5
01530 Vantaa

(jäljempänä "Fira")

ja

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

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Kiinteistölautakunta

3. TOTEUTUSSOPIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) alueen liitteenä 1 olevan 4.1.2016 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen ja Osapuolten välisten hakumenette-

lyyn liittyvien neuvottelujen perusteella on laadittu liitteenä 2 oleva luonnos korttelin 17122 ohjeelliseksi tonttijaoksi (jäljempänä Tonttijakoluonnos).

Toteutus sopimuksen kohteena ovat Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17122 seuraavat asuntotontit:

- Firalle vuokrattavaa tonttia 1 vastaava noin 1 724 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 1 724 m²:n suuruudesta määräalasta Vähä Huopalahden kylän (436) tilaa RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 1” tai ”tontti”),
- Firalle myytävää tonttia 2 vastaava noin 1 271 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 1 271 m²:n suuruudesta määräalasta Vähä Huopalahden kylän (436) tilaa RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 2” tai ”tontti”),
- Firalle myytävää tonttia 3 vastaava noin 2 464 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 2 464 m²:n suuruudesta määräalasta Vähä Huopalahden kylän (436) tilaa RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 3” tai ”tontti”), ja
- Firalle vuokrattavaa tonttia 4 vastaava noin 1 475 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 1 475 m²:n suuruudesta määräalasta Vähä Huopalahden kylän (436) tilaa RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 4” tai ”tontti”).

Edellä mainitut Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4 jäljempänä kaikki yhdessä ”Tontit”.

Lisäksi toteutus sopimuksen kohteena on Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17118 seuraava yhteispihatontti:

- Firalle vuokrattava tonttia 1 vastaava noin 2 215 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 2 215 m²:n suuruudesta määräalasta Vähä Huopalahden kylän (436) tilaa RN:o 3:11 (jäljempänä ”AH-tontti”).

Mainittu asemakaavan muutosluonnos on tarkentunut Kaupungin (kaavoittajan) kanssa käydyissä neuvotteluissa (kumppanuuskaavoitus) muun muassa Tonttien rajojen osalta Tonttijakoluonnoksessa. Osapuolet ovat siten tietoisia ja hyväksyvät sen, että Tonttien ja AH-tontin rajat, pinta-alat, kerrosalamäärät, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat edelleen tarkentua laadittavan asemakaavan muutoksen, tonttijaon,

poikkeamispäätöksen sekä Tonttien ja AH-tontin muodostamisen yhteydessä. Tontteja ja AH-tonttia ei vielä ole siten muodostettu, eikä merkitty omiksi kiinteistörekisteriyksiköksi kiinteistörekisteriin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien kauppakirjat ja pitkäaikaiset vuokrasopimukset tehdään laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisesti muodostettavista tonteista, ja niiden osalta noudatetaan vastavia ehtoja kuin tässä Toteutussopimuksessa on sovittu Tonttien ja AH-tontin osalta. Muutokset Tonttijakoluonnokseen on hyväksyttävä Kaupungilla.

Lopuksi voidaan todeta, että tähän toteutussopimukseen sisältyy Firalle myös mahdollisuus toteuttaa optiokorttelin 17117 asuntotontit tietyin edellytyksin.

4. TOTEUTUSSOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN JA TAVOITTEET

Pasilan Postipuiston pohjoisosan alueelle (ns. Maaliikennekeskuksen alue) on tarkoitus toteuttaa pääosin kohtuuhintainen, tehokkaasti rakennettu urbaani kerrostaloalue, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat.

Helsingin kaupunki järjesti 11.2. – 16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114–17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä ”Kilpailu”).

Kilpailua varten laadittiin liitteenä 3 oleva 11.2.2016 päivätty hakuohje ”Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Ilmoittautumisasiakirjojen, kuten alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja muiden edellytettyjen selvitysten, (jäljempänä ”Tarjouksen”) toimittamiselle varattu määräaika päättyi 16.5.2016 klo 15.00.

Korttelit on jaettu Tarjouspyynnössä kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit 17114 ja 17115 (jäljempänä hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (jäljempänä hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori (jäljempänä hakualue 3). Edellä mainitut yhdessä myös hakualueet 1-3. Hakualuekartta on liitteenä 4.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttijakoluonnoksessa on merkitty PL-korttelin 17118 sijaan AH-kortteli 17118 Hakualue 3 on siten tarkentunut tältä osin mainitulla tavalla.

Kilpailun tavoitteena oli Tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 – 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa hakualueiden 1- 3 toteuttamisen perustaksi.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki varaa hakualueiden 1-3 tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille siten, että hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit varataan siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laaditaan niistä toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä toisena toteutettavan korttelin tontit ehdollisesti siten, että korttelin toteuttajalle myönnetään niihin tietyin edellytyksin toteutusoptio.

Kilpailussa sovelletaan ns. kevennettyä kilpailuttamiskonseptia, jossa yksityiskohtaisen Tarjouspyynnön sijasta asiakokonaisuuteen liittyvät ehdot on tarkoitus sopia neuvotteluissa Kaupungin ja neuvotteluihin valittujen välillä.

Neuvottelujen perusteella laadittavien lopullisten projektisuunnitelmien on oltava kokonaisuudessaan ja yksityiskohdiltaan riittävän tarkkoja, selkeitä ja toteuttamiskelpoisia, jotta niitä voidaan kokonaisuudessaan tai yksityiskohdiltaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa. Tämän vuoksi neuvottelujen yhteydessä sovitaan myös kiinteistölautakunnalle esitettävistä Tonttien varausehdoista.

Lopullisesti Tonttien varaamisesta ja lopullisten projektisuunnitelmien hyväksymisestä päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

4.2 KILPAILUN VAIHEET JA RATKAISEMINEN

Tarjouspyynnön mukaan alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valitaan osallistujat jatkoneuvotteluihin. Arviointiryhmä on arvioinut Tarjouspyynnön perusteella Firan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet hakualueen 3 osalta ja valinnut tämän vuoksi Firan hakualuetta 3 koskeviin neuvotteluihin.

Neuvottelujen perusteella on saatettu Firan edellä mainittu alustava viite- ja konseptisuunnitelma yhteistyössä Kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan liitteenä 5 olevaksi lopulliseksi projektisuunnitelmaksi ("Pilvikortteli 3.5.2017", jäljempänä "Suunnitelma") ottaen huomioon Tarjouspyynnössä asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Edellä mainitun perusteella hakualueen 3 Tonttien ja AH-tontin toteuttajaksi ja varauksensaajaksi esitetään Fira.

Hakualueen 3 optiokorttelin 17117 varaamisesta todetaan jäljempänä Toteutussopimuksen kohdassa 4.4.

4.3 TOTEUTUSSOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

Kaupungin ja Firan välillä tehdään Tonttien ja AH-tontin toteuttamisesta tämä toteutussopimus (jäljempänä ”Toteutussopimus”). Toteutussopimuksessa sovitaan Tonttien myynnin ja vuokrauksen sekä AH-tontin vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Firan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista Tarjouspyynnön ja neuvottelujen mukaisesti.

Toteutussopimuksen perusteella Fira on velvollinen ostamaan Tontin 2 ja Tontin 3 sekä vuokraamaan pitkäaikaisesti Tontin 1, Tontin 4 ja AH-tontin.

Kaupunki vuokraa ensin lyhytaikaisesti Tontit ja AH-tontin Firalle rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tontin 2 ja Tontin 3 myynnistä tehdään maakaaren muotomääräysten mukainen kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ”Esisopimus”). Esisopimuksen perusteella tehtävillä kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 2 ja Tontin 3 Firalle tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti Tontin 1, Tontin 4 ja AH-tontin Firalle tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tämä Toteutussopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden, neuvotteluissa sovittujen ja tarkennettujen ehtojen sekä Kaupungin hyväksymän Suunnitelman toteuttamiseksi Tonteille ja AH-tontille. Tarjouspyyntö ja Suunnitelma 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 Suunnitelman ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Toteutussopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Toteutussopimuksessa. Tarjouspyyntö on tämän Toteutussopimuksen liitteenä 3 ja Suunnitelma liitteenä 5.

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 Esisopimusten kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin Toteutussopimuksen kohdassa 13. asiakirjojen pätevyysjärjestyksestä mainittuja ehtoja.

Osapuolet vahvistavat, että kaikki Kaupungin ja Firan välillä neuvotteluissa sovitut Tonttien ja AH-tontin luovuttamista, kauppahinnan ja esitettäväksi suunnitellun vuokraushinnan määräytymistä ja toteuttamista

koskevat keskeiset periaatteet, ehdot, oikeudet ja velvoitteet on sisällytetty tähän Toteutussopimukseen ja että ne vastaavat neuvottelujen kulkua sekä ovat Osapuolten yhteisen tarkoituksen ja tavoitteiden mukaisia.

Kaupunki ja Fira sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Toteutussopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki ja Fira 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.

4.4 OPTIOKORTTELIN EHDOLLINEN VARAAMINEN

Firalle esitetään hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 3 optiokorttelin 17117 tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Optiokorttelin toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on tarkoitus laatia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 3 ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17122 ja 17118 osalta. Kaupunki varaa kuitenkin oikeuden tarkistaa mainituissa sopimuksissa esimerkiksi Tarjouspyynnössä ilmoitettuja tonttien vähimmäismyyntihintoja ajan kulumisen perusteella niiden nykyarvon säilyttämiseksi.

Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Fira on ensimmäisinä toteutettavissa kortteleissa 17122 ja 17118 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun korttelista 17122 on toteutettu vähintään 50 % ja korttelista 17118 on rakenteilla noin 50 % (1. vaihe). Rakentamisen eteneminen tulee osoittaa valmiustodistuksella tai vastaavalla luotettavalla tavalla tonttiosastolle.

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Toteutussopimus on Kaupunkia ja Fira velvoittava.

6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

Tontit ja AH-tontti toteutetaan tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Fira sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, Tarjouspyynnön, Suunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja

asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

- Suunnitelmassa on kysymys Firan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Fira on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Firan toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä, pysäköintiratkaisuja ja AH-tontille rakennettavaa ns. yhteiskäyttörakennusta siten, kuin seuraavissa kappaleissa on tarkennettu sekä Kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä Firalta sopimussakkoa tässä Toteutus sopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Fira on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitetyjä
 - kerrosalamääriä
 - massoittelua
 - rakennusten korkeuksia
 - rakennustyyppejä
 - monipuolisia ja vaihtelevia asuntotyyppejä ja asuntojakaumia
 - arkkitehtonista yleisilmettä
 - julkisivumateriaaleja

sekä muun muassa

- toteuttamaan mielenkiintoisen omaleimaisen julkisivujaon ihmisen mittakaavaiseen tiiliseen jalustaan "kylään" ja keveämpään lasiseen yläosaan "pilveen"
- toteuttamaan sisäänvedetyssä ns. "pilvikerroksessa" isot, monikäyttöiset ja kesällä yllämpenemiseltä ja talvella kylmältä suojaavat parvekkeet
- toteuttamaan Suunnitelmassa esitetyjä erilaisia talotyyppejä sekä rakennusten yläkerroksiin yhdisteltäviä asuntoja
- toteuttamaan loft-asuntoja, joiden parvitilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi
- toteuttamaan ensimmäisen kerroksen monikäyttötilat
- toteuttamaan rakennusten ylimpiin kerroksiin kaavan mukaiset saunaosastot
- toteuttamaan joidenkin rakennusten "pilven" julkisivuihin ja/tai vesikatolle aurinkopaneeleita, jolloin rakennusten julkisivupinta toimii energiakeräimenä sekä tutkimaan mahdollisuutta sijoittaa parvekkeille integroituja aurinkopaneeleita

- toteuttamaan rakennuksiin älykkään taloteknisen järjestelmän
 - toteuttamaan vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat, jolla on oma teemansa
 - sijoittamaan korttelin 17122 autopaikat korttelissa 17121 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen lisäehdoissa (asuntotonttien vuokrasopimusten lisäehdot ja kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehdot) tarkemmin määritetyllä tavalla
 - toteuttamaan kokonaisuudessaan korttelin 17118 AH-tontille yhteiskäyttörakennuksen (riippumatta mahdollisen optiokorttelin toteuttamisesta) lisäehdoissa (asuntotonttien vuokrasopimusten lisäehdot ja kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehdot) tarkemmin määritetyllä tavalla
 - allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- ja/tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta lisäehdoissa (asuntotonttien vuokrasopimusten lisäehdot ja kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehdot) tarkemmin määritetyllä tavalla
- Tarjouspyynnön mukaan korttelin 17122 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 40 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 60 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

Suunnitelman mukaisesti kortteliin 17122 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa (ryhmärakennuttamishanke Hitas II-ehdoin) noin 16 % ja sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotantoa noin 52 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 37 %. Lisäksi tulee toteuttaa valtion tukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa noin 32 %. Suunnitelman mukainen poikkeaminen Tarjouspyynnöstä voidaan hyväksyä, koska rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutumista voidaan tarkastella kokonaisuutena yhteisesti hakualueiden 1, 2 ja 3 osalta korttelikohtaisen tarkastelun sijasta. Tämän vuoksi Fira on velvollinen Kaupungin määräämänä ajankohtana osaltaan esittämään luotettavan selvityksen Suunnitelman mukaisten rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisten asuntojen toteutumisesta korttelin 17122 osalta.

- Tarjouspyynnön mukaan Hitas-, sääntelemättömänä ja hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m². Vakiintuneen käytännön mukaan edellä mainittu keskipinta-alavaatimus ei kuitenkaan koske omistusasuntojen osalta ryhmärakennuttamishankkeita.

Tarjouspyynnöstä poiketen Firan esittämässä Suunnitelmassa korttelissa 17122 omistusasuntojen huoneistoalasta tulee toteuttaa vähintään 52 % perheasuntoina, ja näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Suunnitelman mukainen poikkeaminen Tarjouspyynnöstä voidaan hyväksyä, koska Suunnitelma turvaa riittävän määrän monipuolisia perheasuntoja kortteliin 17122. Tämän vuoksi Fira on velvollinen Kaupungin määräämänä ajankohtana esittämään luotettavan selvityksen vähintään Suunnitelman mukaisten perheasuntojen toteutumisesta korttelin 17122 omistusasuntojen osalta.

- Hankkeen pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin erillistä suostumusta.
- Suunnitelman toteutumista seurataan Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä tontin osalta Kaupungilla (kiinteistöviraston tontti-osastolla) ennen rakennusluvan hakemista.
- Fira on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Fira on edelleen velvollinen noudattamaan tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.
- Fira vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutus sopimuksessa ja Esisopimuksissa tarkoitetuista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tonttien ja AH-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.

7. TOTEUTUSSOPIMUKSEN PERUSTEELLA TEHTÄVÄT KIINTEISTÖJÄRJESTELYT

7.1 TONTTIEN MYYNTI JA KESKEISET EHDOT

Kaupunki myy Firalle Tontin 2 ja Tontin 3.

Tontin 2 ja Tontin 3 myynnistä tehdään maakaaren muotomääräysten mukainen liitteenä 6 oleva kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ”Esisopimus”), joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän Toteutus sopi-

muksen allekirjoituksen kanssa. Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täyttyessä Osapuolet tekevät mainittujen tonttien kauppooja koskevat lopulliset kaupat sekä sovitaan lopullisten kauppoojen keskeiset ehdot.

Esisopimuksen perusteella tehtävillä lopullisilla kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 2 ja Tontin 3 Firalle tässä Toteutussopimuksessa ja Esisopimuksessa sovitulla tavalla.

Fira on velvollinen vastaavasti ostamaan Kaupungilta Tontin 2 ja Tontin 3 tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen mukaisesti.

7.2 TONTTIEN VUOKRAAMINEN JA KESKEISET EHDOT

7.2.1 Tonttien lyhytaikainen vuokraus, toteuttamisjärjestys ja rakennusluvan hakeminen

- Fira on velvollinen vuokraamaan lyhytaikaisesti Kaupungilta Tontit ja AH-tontin rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussopimuksen mukaisesti, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Fira on ilmoittanut toteuttavansa Tontit seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys): Tontti 1 (kahdessa vaiheessa, ensimmäinen osa), Tontti 2, Tontti 3 (kahdessa vaiheessa, osat peräkkäin), Tontti 4, Tontti 1 (toinen osa). Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua.
- AH-tontin toteuttamisen vaiheistus- ja rakentamisaikataulu on esitetty Suunnitelmassa. AH-tontin rakennuslupaa tulee hakea viimeistään 30.6.2020 mennessä. Fira on velvollinen noudattamaan AH-tontin rakennusluvan hakemisen ja toteuttamisen osalta Suunnitelman mukaista aikataulua, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Joka tapauksessa kun 60 % (eli noin 141 000 k-m²) asemakaavan muutoksen mukaisesta Postipuiston pohjoisosan (Maaliikennekeskuksen) asuinrakennusoikeudesta on valmistunut, niin tällöin AH-tontin toiminnan tulee olla alkanut ja AH-tontin ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen kokonaisuudessaan valmistunut.

- Kaupungin ilmoituksen mukaan Tonteilla ja AH-tontilla voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2019.
- Tontit ja AH-tontti 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 tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Toteutussopimuksessa 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 kunkin tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).

Fira on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun kaupunki on ilmoittanut po. tontin olevan rakentamiskelpoinen 6 kuukauden kuluessa. Ensimmäisenä toteutettavalle tontille on kuitenkin haettava rakennuslupaa viimeistään 28.2.2019

- Firan tulee kaikin käytävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytävissä oleva rakennuslupa ensimmäisenä toteutettavan tontin sekä AH-tontin ja myös muiden tonttien tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon Tonttien ja AH-tontin luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

7.2.2 Tontin 1, Tontin 4 ja AH-tontin vuokraaminen

Lisäksi Fira on velvollinen vuokraamaan kaupungilta Tontin 1, Tontin 4 ja AH-tontin tämän Toteutussopimuksen ja sen liitteiden sekä lyhyt ja pitkäaikaista vuokrausta koskevien seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- liitteenä 7 ovat asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen vakioehdot
- liitteenä 8 on Tontin 1 ja Tontin 4 vuokrasopimuksen lisäehdot.

Lisäehtoihin on merkitty muun muassa tonttikohtaisesti yksilöityjä ehtoja, kuten maaperän puhdistamista koskeva ehto ja laadittavaan asemakaavan muutokseen perustuvat rasitteenluonteiset ehdot.

Liitteenä 9 ovat myös Tontin 4 lisäehtoina noudatettavat ryhmärakentamishankkeen Hitas II-varausehdot. Hitas II-ehtojen mukaan Kaupunki ei tule tontin vuokralaisena olevan yhtiön osakkeenomistajaksi. Mainitut ehdot sisältävät myös Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevat ehdot.

- liitteinä 10 - 13 ovat asuntotonttien lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön ja korkotuetun kiinteistöosakeyhtiön lisäehdot (ns. Hitas-ehdot).

- liitteenä 14 ovat AH-tontin vuokrauksessa noudatettavat autopai-koitusalueen vuokrasopimuslomakkeen vakioehdot ja liitteenä 15 vuokrasopimuksen lisäehdot.
- Lisäksi noudatetaan muita Kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksissa käyttämiä ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassaolevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, Tarjouspyyntöön, tähän Toteutusso- pimukseen ja Esisopimukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki on uudistamassa vuokra- sopimuslomakkeitaan. Tämän vuoksi Kaupungilla on oikeus käyttää Tontteja ja AH-tonttia luovutettaessa kulloinkin voimassa olevia vakioolunteisia lomake-ehtoja.

Toteutusvelvollisuus, perheasuntovaatimus, vuokrausperusteet

- Tontille 1 on toteutettava laadittavan asemakaavan muutoksen, soveltuvien osien Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti val- tion tukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa yhteensä 5 150 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Tontin 1 ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan 3 950 k-m² ja korttelin 17122 rakentamisen viimeisessä vaiheessa toteutetaan vielä 1 200 k-m². Tontti rakentuu siten kahdessa vaiheessa. Li- säksi tontille tulee rakentaa asemakaavan mukaisia monikäyttöti- loja vähintään 350 k-m².

Koska Tontti 1 toteutetaan toteuttamisjärjestyksen mukaan en- simmäisenä, edellytetään, että viimeistään 3 kuukauden kuluessa Tontin 1 rakentamisen aloittamisesta aloitetaan Tontin 2 (vapaa- rahoitteinen vuokra-asuntotuotanto) rakentaminen.

- Tontille 4 on toteutettava laadittavan asemakaavan muutoksen, soveltuvien osien Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti ra- kennuttajakonsulttialoitteisena ryhmärakennuttamishankkeena toteutettavia vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin 2 600 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Ryhmärakennuttamishankkeen osalta Fira on velvollinen noudat- tamaan kaikessa toiminnassaan ryhmärakennuttamisesta ane- tun lain säännöksiä sekä esittämään rakennuttajakonsultin palve- luista perittävät korvaukset kiinteistöviraston tonttiosaston osas- topäällikön hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen hankkeen mark- kinoinnin aloittamista. Kaupunki ei maksa mainittujen tehtävien hoitamisesta mitään korvausta. Lisäksi Firan on noudatettava ton- tin toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita ja ryhmä- rakennuttamista koskevaa lainsäädäntöä.

- Tarjouspyynnön mukaan Hitas-, sääntelemättömänä ja hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m².

Perheasuntovaatimuksen osalta viitataan Toteutus sopimuksen kohdassa 6. mainittuun.

- AH-tontille on toteutettava yhteiskäyttörakennus kokonaisuudessaan laadittavan asemakaavan muutoksen, Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti (riippumatta mahdollisen optiokorttelin toteuttamisesta).
- Kaupunginvaltuusto päättää Tontin 1, Tontin 4 ja AH-tontin vuokrausperusteista eli muun muassa vuokra-ajasta ja vuokran määrästä.

Tontti 1, Tontti 4 ja AH-tontti on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Hitas-tonttien vuokrauksissa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja. Tonttien vuosivuokra määräytyy tällöin ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokran määräytymisen perusteeksi on tarkoitus esittää virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa ja kerrosneliömetrin hintana monikäyttötilojen osalta 17 euroa.

Valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) toteutettavan asuntotontin hinnoittelussa noudatetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) hyväksymää enimmäishintaa (enimmäisvuokraa).

AH-tontin osalta vuokran määräytymisen perusteeksi on tarkoitus esittää virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yksi (1) euroa.

Mikäli AH-tontille kuitenkin toteutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, niin Kaupungilla on oikeus lisäksi periä siitä vuokraa. Esimerkiksi liiketilan osalta kerrosneliömetrihinnaksi esitetään 17 euroa. Selvytyden vuoksi todetaan, että AH-tontille toteutettavien asemakaavan mukaisten asukkaiden käyttöön tulevien vapaa-ajantilojen, harraste-, kokoontumis-, liikunta- tai vastaavien tilojen

osalta ei esitetä erikseen perittäväksi vuokraa, koska po. tilat ovat lisäkerrosalaa.

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista esitetään perittäväksi valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja va-paarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2023 saakka.

Samoin on tarkoitus esittää, että tämän jälkeen asuntotonttien vuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Lopuksi todetaan, että mikäli valmisteltavana olevat asuntotonttien maanvuokran määrittelyperiaatteet muuttuvat, niin Kaupunki varaa oikeuden noudattaa näitä uusia periaatteita.

Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen

- Pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen Tontin 1, Tontin 4 ja AH-tontin rakentamisen aloittamista.

Ensimmäisenä toteutettavan tontin pitkäaikainen vuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun sitä koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen. Tämä ehto koskee tilannetta, jolloin edellä mainitut edellytykset ovat olemassa jo ennen vuotta 2019.

Pitkäaikainen vuokrasopimus tai kauppakirja tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 31.8.2019, koska Kaupunki on arvioinut ensimmäisenä toteutettavan tontin olevan rakentamiskelpoinen vuoden 2019 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Firasta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Firalla (vuokralaisella) on oikeus saada vuokraamiselle tai myyntiin asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes ensimmäisenä toteutettava tontti on rakentamiskelpoinen.

- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on

tullut lainvoimaiseksi ja muut tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Tämän vuoksi ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.8.2019 mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Firasta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Firalla (vuokralaisella) 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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontilla voi tarvittaessa aloittaa lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella maanrakennustyöt (ei varsinaiset rakennustyöt) aikaisintaan 30.6.2019.

Mainitut määräajat ovat sidoksissa siihen, että Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) asemakaavan muutos on lainvoimainen viimeistään 31.5.2018. Mikäli po. asemakaavan muutos ei ole lainvoimainen edellä mainittuna ajankohtana, joudutaan mainittuja määräaikoja mahdollisesti siirtämään eteenpäin

- o Kaikkien Firan hakualueelle 3 kortteliin 17122 toteuttamien tonttien (Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4) tulee valmistua viimeistään neljän (4) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

AH-tontin toteuttamisen osalta noudatetaan Toteutus sopimuksen kohdassa 7.2.1 mainittua aikataulua.

Viimeinenkin asuntotontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on mainitun tontin loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki suunnitteilla olevaan tonttiin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

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.

8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN

Myytävien tonttien osalta noudatetaan sitä, mitä Esisopimuksessa on sovittu määräaikojen mahdollisesta siirtämisestä.

Vuokrattavien tonttien osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

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

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä myöntää vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja/tai tontin valmistumisen määräaikoihin pidentystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti, 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 rakennusalalla 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 Firalla on oikeus saada määräaikoihin pidentystä.

Mikäli vuokrasopimuksen allekirjoittaminen tai tontin valmistuminen tässä Toteutusopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, on Fira viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (kiinteistöviraston tonttiosastolle). 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 Toteutusopimuksen määräaikojen mukaisesti.

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

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

9. VAKUUS JA TOTEUTUSSOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Tonttien ja AH-tontin osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

9.1. VAKUUS

Kaupungilla on oltava tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen, Tontin 2 ja Tontin 3 kauppakirjojen sekä Tontin 1, Tontin 4 ja AH-tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Firan 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, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4 sekä AH-tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Fira on muutoinkin suorittanut mainittujen tonttien osalta kaikki tähän Toteutussopimukseen ja Esisopimukseen sekä niiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 28.2.2025 saakka.

Firalla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Fira on luovuttanut tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx, joka on voimassa 31.12.2020 saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoituksin.

Fira sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 28.2.2025 loppuun saakka. Mikäli Firalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla vakuuden voimassaoloaika.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Kaupungilla on oikeus veloittaa Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 sekä AH-tontin osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen ja/tai kauppakirjan ja/tai vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja/tai aiheutuneita vahinkoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitun vakuuden osalta ei ole huomioitu mahdollisen optiokorttelin 17117 toteuttamista. Vakuuden

määrä ja voimassaolo määritellään optiokorttelista laadittavien toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimusten yhteydessä.

9.2 MYYNNEISSÄ JA VUOKRAUKSESSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Myytävien tonttien esisopimuksissa ja kauppakirjoissa noudatetaan Toteutussopimuksen kohdassa 7.1 mainittuja ehtoja ja periaatteita.

Vuokrattavien tonttien vuokrasopimuksissa noudatetaan Toteutussopimuksen kohdassa 7.2 mainittuja ehtoja ja periaatteita.

9.3 SOPIMUSSAKKO

Fira on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Fira ei osta ja/tai vuokraa tonttia tai muutoin rikkoo tämän Toteutussopimuksen, 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 Firalta ylittäviltä osin.

Tämän Toteutussopimuksen sopimussakko on suuruudeltaan

- Tontin 1 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.
- Tontin 2 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.
- Tontin 4 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa ja lisäksi kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa/asunto, mikäli Ostaja ei noudata Hitas-ehtoja.
- AH-tontin osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa

9.4 TOTEUTUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN LUOVUTTAMISESTA

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Fira olennaisesti laiminlyö Toteutussopimuksessa, Esisopimuksessa, Tarjouspyynnössä ja/tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita ja/tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuk-

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

Mikäli Fira toimii Tonttien ja AH-tontin 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 Firan konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Firan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Toteutussopimus Firan 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 Fira on ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut tontin rakentamisen, Fira 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 kiinteistölautakunta tai Kaupungin muu toimivaltainen elin, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Firalle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Firan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Firalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Fira on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Fira 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 Firalta Toteutussopimuksen, eikä Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa Firalle 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 Firan välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien Osapuolten hyväksymä.

Lausunnon pyytämistä 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 SEKÄ SIIRTÄMINEN

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

Toteutussopimus tulee Firan osalta voimaan, kun Fira 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.

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

12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa 28.2.2024

Kaupunki ja Fira voivat erikseen sopia Toteutussopimuksen määräajan jatkamisesta. Mikäli Firalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastavalla tavalla Toteutussopimuksen ja vakuuden voimassaoloaika.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 2 ja Tontin 3 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 28.2.2021 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksenä 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 Suunnitelman ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan tämän Toteutussopimuksen ehtoja. Mikäli Esisopimuksen, Tarjouspyynnön ja/tai Suunnitelman ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen mukaisia ehtoja. Mikäli Tarjouspyynnön ja Suunnitelman ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen mukaisia ehtoja.

14. MAKSUT

Fira vastaa tämän Toteutussopimuksen vahvistuksesta kaupanvahvistajan perimästä maksusta sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

15. LIITTEET

Liite 1	Asemakaavan muutosluonnos 4.1.2016
Liite 2	Tonttijakoluonnos 24.4.2017
Liite 3	Tarjouspyyntö liitteineen (11.2.2016 päivätty hakuohje)
Liite 4	Hakualuekartta
Liite 5	Lopullinen projektisuunnitelma (Pilvikortteli 3.5.2017)

Liite 6	Kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoiheen
Liite 7	Asuntoalueen vuokrasopimuslomake
Liite 8	Tontin 17122/1 ja 4 vuokrauksen lisäehdot
Liite 9	Ryhmärakennuttamisessa noudatettavat Hitas II- varausehdot
Liite 10	Lyhytaikaisen vuokrauksen vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas II-lisäehdot
Liite 11	Pitkäaikaisen vuokrauksen vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön Hitas II-lisäehdot
Liite 12	Lyhytaikaisen vuokrauksen korkotuetun kiinteistöyhtiön lisäehdot
Liite 13	Pitkäaikaisen vuokrauksen korkotuetun kiinteistöyhtiön lisäehdot
Liite 14	Autopaikoitusalueen vuokrasopimuslomake
Liite 15	Tontin 17118/1 vuokrauksen lisäehdot
Liite 16	Korttelin 17121 pysäköintilaitoksen vaiheistus
Liite 17	Postivarikon toteutusmalli 3.5.2017

16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Toteutus sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kaupungille, yksi Firalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun .päivänä 201x

Helsingin kaupunki

xxxxxxxxxx
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

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

Fira Oy

N.N
yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että xxxxxxxxxxxx Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä N.N ostajan Fira Oy:n puolesta yhtiön valtuuttamana ovat allekirjoittaneet tämän Toteutussopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Toteutussopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Toteutussopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Helsingissä kuun .päivänä 201x

VALTAKIRJA

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta valtuuttaa xxxxxxxx tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Helsingissä kuun .päivänä 201x

kiinteistöviraston hallinto-
osaston osastopäällikkö

kiinteistöviraston hallinto-
osaston apulaisosastopäällikkö