

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 määraamiensa ja/tai osoitamiensa yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Bonava Suomi Oy
Y-tunnus 2726714-3
PL 1100
00101 Helsinki

(jäljempänä "Bonava")

ja

Edellä mainitut Kaupunki ja Bonava 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 hakumenettelyyn liittyvien neuvottelujen perusteella on laadittu liitteenä 2 oleva luonnos korttelin 17120 ohjeelliseksi tonttijaoksi (jäljempänä Tonttijakoluonnos).

Toteutus sopimuksen kohteena ovat Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17120 seuraavat asuntotontit:

- Bonavalle myytävää tonttia 1 vastaava noin 1 602 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 602 m²:n suuruista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 1” tai ”tontti”),
- Bonavalle vuokrattavaa tonttia 2 vastaava noin 1 489 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 489 m²:n suuruista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 2” tai ”tontti”),
- Bonavalle myytävää tonttia 3 vastaava noin 1 925 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 925 m²:n suuruista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 3” tai ”tontti”) ja
- Bonavalle myytävää tonttia 4 vastaava noin 887 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 887 m²:n suuruudesta määräalasta Vähä Huopalahden kylän (436) tilaa RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 4” tai ”tontti”).
- Bonavalle myytävää tonttia 5 vastaava noin 1 995 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 995 m²:n suuruista määräaloita Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN 3:11 (jäljempänä asiayhteydestä riippuen ”Tontti 5” tai ”tontti”).

Edellä mainitut Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 5 jäljempänä kaikki yhdessä ”Tontit”.

Lisäksi toteutus sopimuksen kohteena on Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17121 seuraava autopaikkatontti:

- Bonavalle vuokrattavaa tonttia vastaava noin 2 399 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 2 399 m²:n suuruudesta määräalasta Vähä Huopalahden kylän (436) tilaa RN:o 3:11 (jäljempänä ”LPA-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 LPA-tontin rajat, pinta-alat, kerrosalamäärät, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat edelleen tarkentua laadittavan asemakaavan muutoksen, tonttijaon, poikkeamispäätöksen sekä Tonttien ja LPA-tontin muodostamisen yhteydessä. Tontteja ja LPA-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 Toteutussovituksessa on sovittu Tonttien ja LPA-tontin osalta. Muutokset Tonttijakoluonnokseen on hyväksyttävä kaupungilla.

Lopuksi voidaan todeta, että tähän toteutussovitukseseen sisältyy Bonavalle myös mahdollisuus toteuttaa optiokortteli 17116 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.

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 toteutussopimus 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 Bonavan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet hakualueen 2 osalta ja valinnut tämän vuoksi Bonavan hakualuetta 2 koskeviin neuvotteluihin.

Neuvottelujen perusteella on saatettu Bonavan edellä mainittu alustava viite- ja konseptisuunnitelma yhteistyössä Kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan liitteenä 5 olevaksi lopulliseksi projektisuunnitelmaksi ("Pasilan Postipuiston uusi asuinalue, projektisuunnitelma 28.4.2017", jäljempänä "Suunnitelma") ottaen huomioon Tarjouspyynnössä asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Edellä mainitun perusteella hakualueen 2 Tonttien ja LPA-tontin toteuttajaksi ja varauksensaajaksi esitetään Bonavaa.

Hakualueen 2 optiokorttelin 17116 varaamisesta todetaan jäljempänä toteutussopimuksen kohdassa 4.4.

4.3 TOTEUTUSSOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

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

Toteutussopimuksen perusteella Bonava on velvollinen ostamaan Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 sekä vuokraamaan pitkäaikaisesti Tontin 2 ja LPA-tontin.

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

Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 myynnistä tehdään maakaaren muotomääräysten mukainen kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ”Esisopimus”). Esisopimuksen perusteella tehtävillä kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 Bonavalle tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti Tontin 2 ja LPA-tontin Bonavalle tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tämä Toteutussopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden, neuvotteluissa sovittujen ja tarkennettujen ehtojen sekä Kaupungin hyväksymän Suunnitelman toteuttamiseksi Tonteille ja LPA-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 Bonavan välillä neuvotteluissa sovitut Tonttien ja LPA-tontin luovuttamista, kauppahinnan ja esitettäväksi suunnitellun vuokraushinnan määräytymistä ja toteuttamista koskevat keskeiset periaatteet, ehdot, oikeudet ja velvoitteet on

sisällytetty tähän Toteutus sopimukseen ja että ne vastaavat neuvottelujen kulkua sekä ovat Osapuolten yhteisen tarkoituksen ja tavoitteiden mukaisia.

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

4.4 OPTIOKORTTELIN EHDOLLINEN VARAAMINEN

Bonavalle esitetään hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 2 optiokorttelin 17116 tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Optiokorttelin toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on tarkoitus laatia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 2 ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17120 ja 17121 osalta. Kaupunki varaa kuitenkin oikeuden tarkistaa mainituissa sopimuksissa esimerkiksi Tarjouspyynnössä ilmoitettuja tonttien vähimmäismyyntihintoja ajan kulumisen perusteella niiden nykyarvon säilyttämiseksi.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Bonava on ensimmäisenä toteutettavissa kortteleissa 17120 ja 17121 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun kortteleista 17120 ja 17121 on toteutettu noin 50 %. Valmiusastetta voidaan kuitenkin arvioida muun muassa optiokorttelin valmistelun aloittamisen edistämiseksi ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17120 ja korttelin 17121 pysäköintilaitoksen ensimmäisen osan osalta siten, että optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaantulosta voidaan päättää, mikäli korttelista 17120 on toteutettu vähintään 50 %. Tällöin on erityisesti huomattava, että pysäköintilaitoksen ensimmäisen osan tulee olla joka tapauksessa valmistunut ja otettavissa käyttöön viimeistään silloin, kun kortteleiden 17120 ja 17122 viimeiseksi valmistuvat tontit valmistuvat ja otetaan käyttöön. Pysäköintilaitoksen aikataulun ja vaiheistuksen osalta noudatetaan Suunnitelmaa. Rakentamisen eteneminen tulee osoittaa valmiustodistuksella tai vastaavalla luotettavalla tavalla tonttiosastolle.

Mikäli optiokorttelia 17116 ei päätetä varata Bonavalle, Bonavalla on oikeus siirtää korttelin 17121 pysäköintilaitoksen toisen osan toteutusvelvollisuus Kaupungin erikseen hyväksymälle uudelle toteuttajalle ja Kaupungin hyväksymin ehdoin. Ja lisäksi tällöin Bonavalla on velvollisuus

huolehtia pysäköintilaitoksen suunnitelmien siirtämisestä uudelle toteuttajalle. Selvyyden vuoksi todetaan kuitenkin, että tässäkin tapauksessa pysäköintilaitoksen toinen osa tulee toteuttaa Suunnitelmassa ilmoitettujen ja Kaupungin puolelta hyväksytyjen laatu- ja suunnittelutavoitteiden sekä perusratkaisujen perusteella tehtyjen suunnitelmien mukaisesti. Mikäli po. pysäköintilaitoksen toiselle vaiheelle ei löydy tällöin uutta Kaupungin hyväksymää toteuttajaa, pysäköintilaitoksen toisen vaiheen toteutusvelvollisuus säilyy entisin ehdoin Bonavalla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki sitoutuu joka tapauksessa sisällyttämään mainitun optiokorttelin tonttien toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukseen ehdot, joilla optiokorttelin toteuttaja veloitetaan huolehtimaan siitä, että korttelin 17116 autopaikat sijoitetaan korttelissa 17121 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen ja että tonttien vuokralaiset/ostajat merkitsevät/maksavat tai ostavat optiokorttelille kuuluvat pysäköintilaitoksen osakkeet Bonavalta. Osakkeiden merkintähinnan / kauppahinnan tulee määräytyä Tarjouspyynnön mukaisesti omakustannusperusteisesti (Bonavan po. osakkeista maksama merkintähinta po. autopaikkojen osalta pysäköintilaitoksen rakentamisesta aiheutuneista ja pysäköintilaitoksen rakentamiseen investoiduista kustannuksista sekä po. osakkeiden osuus muista yhtiön perustamisesta ja hallinnoimisesta aiheutuneista kustannuksista).

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Toteutussopimus on Kaupunkia ja Bonavaa velvoittava.

6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

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

- Bonava 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 Bonavan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Bonava on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Bonavan toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja 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 Bonavalta sopimussakkoa tässä Toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksissa sovitujen ehtojen mukaisesti.

- Selvyyden vuoksi todetaan, että Bonava on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitettyjä

- kerrosalamääriä
- massoittelua
- rakennusten korkeuksia
- rakennustyyppejä
- monipuolisia ja vaihtelevia asuntotyyppejä ja asuntojakaumia
- arkkitehtonista yleisilmettä
- julkisivumateriaaleja
- väljiä porraskäytäviä
- viherkaton korttelipaviljonkiin

sekä muun muassa

- kullekin tontille asuinrakennusten katolle tulee sijoittaa aurinkopaneeleja toteuttamaan älykkään ohjausjärjestelmän mm. energian kulutuksen mittaamista varten
 - pysäköintitalon käyttäjillä on oltava sähköautonlatausmahdollisuus
 - toteuttamaan vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat viljelyalustoinen
 - toteuttamaan isot, monikäyttöiset ja kesällä ylläampemismatkoille ja talvella kylmältä suojaavat parveke-/viherhuonevyöhykkeet
 - toteuttamaan korttelin 17120 tonttien yhteiseen käyttöön korttelipaviljongin saunoineen
 - toteuttamaan lisäehdoissa (toteutussopimuksen liite 8 ja kiinteistökaupan esisopimuksen liite 5) tarkemmin määritetyllä tavalla kokonaisuudessaan kortteliin 17121 pysäköintilaitoksen, johon sijoitetaan kortteleiden 17116, 17117, 17120 ja 17122 autopaikat. Pysäköintilaitoksen tulee olla vähintään katettu.
 - allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- ja/tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta lisäehdoissa (toteutussopimuksen liite 8 ja kiinteistökaupan esisopimuksen liite 5) tarkemmin määritetyllä tavalla
- Tarjouspyynnön mukaan korttelin 17120 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 70 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

Suunnitelman mukaisesti kortteliin 17120 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa (Hitas I) noin 23 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 77 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on 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 Bonava on velvollinen Kaupungin määräämänä ajankohtana esittämään luotettavan selvityksen vähintään Suunnitelman mukaisten rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisten asuntojen toteutumisesta korttelin 17120 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.

Suunnitelman mukaan osa asunnoista toteutetaan niin sanotun Duo-konseptin mukaisesti. Duo-konseptin mukaiset isot asunnot suunnitellaan siten, että ne voidaan haluttaessa jakaa kahdeksi itsenäiseksi asunnoksi, mikäli rakennusvalvontavirasto myöntää jakamiselle tarvittavat luvat. Duo-konseptissa on kahdet osakekirjat (A ja B). Mikäli Duo-asunnot ovat yhdessä (jakamatta), Suunnitelman mukaisesti korttelin 17120 omistusasuntojen huoneistoalasta noin 62 % on perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on noin 90 h-m². Mikäli Duo-asunnot ovat erikseen (jaettu), Suunnitelman mukaisesti po. korttelin omistusasuntojen huoneistoalasta noin 50,0 % on perheasuntoja (duot erikseen), ja näiden asuntojen keskipinta-ala on noin 73 h-m². Suunnitelman mukainen poikkeaminen Tarjouspyynnöstä voidaan hyväksyä, koska Suunnitelma turvaa riittävän määrän monipuolisia perheasuntoja kortteliin 17120. Tämän vuoksi Bonava on velvollinen Kaupungin määräämänä ajankohtana esittämään luotettavan selvityksen vähintään Suunnitelman mukaisten perheasuntojen toteutumisesta korttelin 17120 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.
- Bonava on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Bonava 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.

- Bonava vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutusopimuksessa 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 LPA-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. Kaupunki kuitenkin hyväksyy jäljempänä kohdassa 7.2.1 esitetyn toteutusaikataulun, jonka mukaan LPA-tontin rakentaminen ajoitetaan siten, että pysäköintilaitoksen ensimmäinen osa valmistuu viimeistään samaan aikaan kortteleille 17120 ja 17122 viimeiseksi rakennettavien tonttien valmistumisen kanssa. Ostaja on tällöin velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan pysäköintilaitoksen ensimmäisen osan valmistumiseen saakka väliaikaisen autopaikoituksen järjestämisestä valmistuneiden asuntonttien osalta liitteinä (toteutusopimuksen liite 8 ja kiinteistökaupan esisopimuksen liite 5) olevien lisäehtojen mukaisesti.

7. TOTEUTUSSOPIMUKSEN PERUSTEELLA TEHTÄVÄT KIINTEISTÖJÄRJESTELYT

7.1 TONTTIEN MYYNTI JA KESKEISET EHDOT

Kaupunki myy Bonavalle Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5.

Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 myynnistä tehdään maakaaren muotomääräysten mukainen liitteenä 6 oleva kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ”Esisopimus”), joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän Toteutusopimuksen allekirjoituksen kanssa. Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet tekevät mainittujen tonttien kauppoja koskevat lopulliset kaupat sekä sovitaan lopullisten kauppojen keskeiset ehdot.

Esisopimuksen perusteella tehtävillä lopullisilla kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 Bonavalle tässä Toteutusopimuksessa ja Esisopimuksessa sovitulla tavalla.

Bonava on velvollinen vastaavasti ostamaan Kaupungilta Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 tämän Toteutusopimuksen ja Esisopimuksen mukaisesti.

7.2 TONTTIEN VUOKRAAMINEN JA KESKEISET EHDOT

7.2.1 Tonttien lyhytaikainen vuokraus, toteuttamisjärjestys ja rakennusluvan hakeminen

- Bonava on velvollinen vuokraamaan lyhytaikaisesti Kaupungilta Tontit ja LPA-tontin rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussopimuksen mukaisesti, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Bonava on ilmoittanut toteuttavansa Tontit seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys): Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 5. Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua.
- LPA-tontille sijoitettava pysäköintilaitos on tarkoitus toteuttaa kahdessa osassa. LPA-tontin rakennuslupaa tulee hakea niin aikaisessa vaiheessa, että LPA-tontin ensimmäisen osan autopaikat ovat viimeistään käytettävissä Tontin 5 ja korttelin 17122 viimeiseksi rakennettavan tontin valmistumisen ja käyttöön oton yhteydessä. Bonava on velvollinen noudattamaan LPA-tontin rakentamisen ja vaiheistamisen osalta Suunnitelman mukaista aikataulua, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.
- Kaupungin ilmoituksen mukaan Tonteilla ja LPA-tontilla voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2019.
- Tontit ja LPA-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. LPA-tontin osalta vuokran määrä lasketaan kussakin vaiheessa rakennettavien autopaikkojen lukumäärän perusteella. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään maanrakennustöiden alkamisesta alkaen jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan kunkin tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen tai myyntiin saakka).
- Bonava 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.

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

7.2.2 Tontin 2 ja LPA-tontin vuokraaminen

Lisäksi Bonava on velvollinen vuokraamaan Kaupungilta Tontin 2 ja LPA-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 2 vuokrasopimuksen lisäehdot

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

- liitteinä 9 - 10 ovat kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan uusia 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia asunto-osakeyhtiöitä koskevat lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vaaparahoitteisia omistusasuntoja koskevat Hitas I-ehdot. Hitas I-ehtojen mukaan Kaupunki tulee tontin vuokralaisena olevan yhtiön/yhtiöiden osakkaaksi. Mainitut lisäehdot sisältävät myös Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevat ehdot.
- liitteenä 11 ovat LPA-tontin vuokrauksessa noudatettavat auto-paikoitusalueen vuokrasopimuslomakkeen vakioehdot ja liitteenä 12 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 Toteutussopimukseen ja Esisopimukseen.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki on uudistamassa vuokrasopimuslomakkeitaan. Tämän vuoksi Kaupungilla on oikeus käyttää Tontteja ja LPA-tonttia luovutettaessa kulloinkin voimassa olevia vakiooluonteisia lomake-ehtoja. Mikäli mainitut ehdot oleellisesti heikentävät tontin vuokralaisen/ostajan asemaa toteutussopimuksessa ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittuun verrattuna ja mikäli Kaupungilla ei ole oikeutta tehdä po. muutok-

sia jo tehtyjen sopimusten perusteella, mainittuja ehtoja on muokattava siten, että ne vastaavat osapuolten välillä aikaisemmin tehtyjen sopimusten ehtoja.

Toteutusvelvollisuus, perheasuntovaatimus, vuokrausperusteet

- Tontille 2 on toteutettava laadittavan asemakaavan muutoksen, soveltuvien osin Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin 4 180 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- 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 Toteutussopimuksen kohdassa 6. mainittuun.

- LPA-tontille on toteutettava kortteleita 17116, 17117, 17120 ja 17122 palveleva pysäköintilaitos kokonaisuudessaan laadittavan asemakaavan muutoksen, Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti (riippumatta mahdollisen optiokorttelin toteuttamisesta). Huomioiden kuitenkin mitä edellä kohdassa 4.4 on todettu.
- Kaupunginvaltuusto päättää Tontin 2 ja LPA-tontin vuokrausperusteista eli muun muassa vuokra-ajasta ja vuokran määrästä. Tontti 2 ja LPA-tontti on tarkoitettu 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 tarkoitettu esittää virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa ja kerrosneliömetrihintana monikäyttötilojen osalta 17 euroa.

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

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista esitetään perittäväksi vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2023 saakka.

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

Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen

- Pitkäaikaiset vuokrasopimukset on allekirjoitettava ennen Tontin 2 ja LPA-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.

Mainittu 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 Bonavasta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Bonavalla (vuokralaisella) on oikeus saada vuokraamiselle tai myyntiin asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes ensimmäisenä toteutettava tontti on rakentamiskelpoinen. Selvyyden vuoksi todettakoon, että em. Bonavasta riippumattoman syyn aiheuttama viivästys vuokraamiselle tai myyntiin vaikuttaa myös seuraavien tonttien aloittamisaikaan.

- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun luvat ovat lainvoimaisia ja muut rakentamisedellytykset ovat olemassa.

Tämän vuoksi ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.8.2019, mikäli muut rakentamisen edellytykset ovat täytyneet.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Bonavasta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Bonavalla (vuokralaisella) on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhintaja- 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.

Selvyiden vuoksi todetaan, että tontilla voi tarvittaessa aloittaa lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella maanrakennustyöt (ei varsinaiset rakennustyöt) aikaisintaan 30.6.2019. Jos kuitenkin käy ilmi, että tontti olisi mahdollista saada rakentamiskelpoiseksi jo aikaisemmin, Bonava ja Kaupunki sopivat aikaisemmasta aloitusajasta erikseen.

- 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. Mikäli po. asemakaavan muutos on lainvoimainen aikaisemmin, Bonava ja Kaupunki neuvottelevat, onko edellä sanottu aikaisempi aloitusaika mahdollinen.
- Kaikkien Bonavan hakualueelle 2 kortteliin 17120 toteuttamien tonttien (Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 5) tulee valmistua viimeistään viiden vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

LPA-tontin toteuttamisen osalta noudatetaan Toteutussopimuksen kohdassa 7.2.1 mainittua toteutusaikataulua.

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 Toteutussopimuksen ja sen liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Ohjeet eivät saa olla ristiriidassa tämän Toteutussopimuksen 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 Bonava pysty noudattamaan vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja/tai

tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Toteutussopimuksen perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Bonavalta sopimussakkoa tämän Toteutussopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen tämän sopimuksen mukaisen vahingonkorvauksen perimiseen.

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

Perusteltuna syynä määräaikojen pidentämiseen pidetään tilannetta, jossa esimerkiksi yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdanne-tilanne 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 Bonavalla on oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Perusteltuna syynä määräaikojen pidentämiseen ovat myös muut kuin tässä Toteutussopimuksessa mainitut Bonavan vaikutuspiirin ulkopuolella olevat olosuhteet (kuten esimerkiksi force majeure -tyyppiset olosuhteet).

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

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

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

9. VAKUUS JA TOTEUTUSSOPIMUKSEN MUUT EHDOT

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

9.1. VAKUUS

Kaupungilla on oltava tämän Toteutus sopimuksen, Esisopimuksen, Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 kauppakirjojen sekä Tontin 2 ja LPA-tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Bonavan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkainen takaus tai kiinteistöviraston hyväksymä muu vastaava vakuus, jonka suuruus on kuusisataatuhatta (600 000) euroa.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 5 sekä LPA-tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Bonava on muutoinkin suorittanut mainittujen tonttien osalta kaikki tähän Toteutus sopimukseen ja Esisopimukseen sekä niiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 28.2.2026 saakka.

Bonavalla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Bonava on luovuttanut tämän Toteutus sopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx tai kiinteistöviraston hyväksymän muun vastaavan vakuuden, joka on voimassa 31.12.2020 saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Toteutus sopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoituksin.

Bonava sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 28.2.2026 saakka. Mikäli Bonavalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla vakuuden voimassaoloaikaa.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Kaupungilla on oikeus veloittaa Tontin 1, Tontin 2, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 sekä LPA-tontin osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta /muulta taholta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Toteutus sopimuksen, 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 17116 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 JA VAHINGONKORVAUS

Bonava on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Bonava 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 kohtuullisessa ajassa korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

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

Tämän Toteutussopimuksen sopimussakko on suuruudeltaan

- Tontin 1 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 2 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 4 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 5 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa
- LPA-tontin osalta kulloinkin enintään 20 000 (kaksikymmentätuhatta) euroa /taso.

Toteutussopimuksen sopimussakkojen tonttikohtainen enimmäismäärä on kuitenkin yhteensä enintään 500 000 (viisisataatuhatta) euroa/tontti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien lopullisiin luovutusasiakirjoihin (vuokrasopimukseen/kauppakirjoihin) ei tulla sisällyttämään sopimussakkojen enimmäismäärää koskevaa kirjausta.

9.4 TOTEUTUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN LUOVUTTAMISESTA

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

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

Mikäli Bonava toimii Tonttien ja LPA-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 Bonavan tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Bonavan tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Toteutussopimus Bonavan kanssa päättyä 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 Bonava on ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut tontin rakentamisen, Bonava 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 Bonavalle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Bonavan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin (projektisuunnitelma ja arkkitehtisuunnitelmat) ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Bonavalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Bonava on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Bonava 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 Bonavalta Toteutussopimuksen, eikä Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa Bonavalle 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 Bonavan välisin neuvotteluihin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien Osapuolten hyväksymä.

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

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

11. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN SEKÄ SIIRTÄMINEN

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

Toteutussopimus tulee Bonavan osalta voimaan, kun Bonava on allekirjoittanut Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen sekä luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen tai muun vakuuden.

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

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

12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa 28.2.2025 asti.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 5 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, ratkaistaan ristiriita pätevimmän asiakirjan mukaan. Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava:

1. Tämä Toteutussopimus
2. Esisopimus
3. Suunnitelma
4. Tarjouspyyntö

14. MAKSUT

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

15. LIITTEET

Liite 1	Maaliikennekeskuksen (Postipuiston Pohjoisosan) 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 28.4.2017
Liite 6	Kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoineen
Liite 7	Asuntoalueen vuokrasopimuslomake
Liite 8	Tontin 17120/2 vuokrauksen lisäehdot
Liite 9	Lyhytaikaisen vuokrauksen Hitas I-lisäehdot
Liite 10	Pitkäaikaisen vuokrauksen Hitas I-lisäehdot
Liite 11	Autopaikoitusalueen vuokrasopimuslomake
Liite 12	Tontin 17121/1 vuokrauksen lisäehdot
Liite 13	Postivarikon toteutusmalli 3.5.2017
Liite 14	Korttelin 17121 pysäköintilaitoksen vaiheistus

16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Toteutussopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Bonavalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun .päivänä 201x

Helsingin kaupunki

xxxxxxxxx
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

Omasta puolestaan ja / tai perustettavan ja/tai määräämänsä ja/tai osoittamansa yhtiön puolesta ja lukuun / perustettavien ja/tai määräämiensä ja/tai osoittamiensa yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Bonava Suomi Oy

N.N
yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että xxxxxxxxxxxx Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä N.N ostajan Bonava Suomi 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 säädetyllä tavalla.

Helsingissä kuun .päivänä 201x

VALTAKIRJA

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

Helsingissä kuun .päivänä 201x

kiinteistöviraston hallinto-
osaston osastopäällikkö

kiinteistöviraston hallinto-
osaston apulaisosastopäällikkö