

FINAL 3.5.2017 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 määräämiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Y-Säätiö sr
Y-tunnus 0623680-7
PL 322
00531 Helsinki

(jäljempänä "Y-S")

ja

Edellä mainitut Kaupunki ja Y-S 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 17115 ohjeelliseksi tonttijaoksi (jäljempänä Tonttijakoluonnos).

Toteutussopimuksen kohteena on Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17115 seuraava asuntotontti:

- Y-S:lle vuokrattava tonttia 1 vastaava noin 1 130 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 130 m²:n suuruudesta määräalasta Vähä Huopalahden kylän (436) tilaa RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 1” tai ”tontti”),

Mainittu asemakaavan muutosluonnos on tarkentunut Kaupungin (kaavoittajan) kanssa käydyissä neuvotteluissa (kumppanuuskaavoitus) muun muassa tontin rajojen osalta Tonttijakoluonnoksessa. Osapuolet ovat siten tietoisia ja hyväksyvät sen, että tontin rajat, pinta-ala, kerrosalamäärät, osoitteet ja kiinteistötunnus saattavat edelleen tarkentua laadittavan asemakaavan muutoksen, tonttijaon, poikkeamispäätöksen ja tontin muodostamisen yhteydessä. Tonttia ei vielä ole siten muodostettu, eikä merkitty omaksi kiinteistörekisteriyksiköksi kiinteistörekisteriin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisesti muodostettavasta tontista, ja sen osalta noudatetaan vastaavia ehtoja kuin tässä toteutussopimuksessa on sovittu tontin osalta. Muutokset Tonttijakoluonnokseen on hyväksyttävä Kaupungilla.

Lopuksi voidaan todeta, että tähän toteutussopimukseen sisältyy Y-S:lle myös mahdollisuus toteuttaa optiokorttelin 17114 tontti 2 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit 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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että toteuttajaryhmä on laatinut hakualueen 1 alustavan viite- ja konseptisuunnitelman. Toteuttajaryhmän lopullisiksi osapuoliksi vahvistuivat neuvottelujen kuluessa Y-Säätiö sr, TA-Rakennuttaja Oy, Rakennusliike Evälahti Oy, ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera. Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17115 tontti 1 on tarkoitus varata Y-S:lle, tontti 8 TA-Rakennuttaja Oy:lle, tontit 2 ja 4-7 Rakennusliike Evälahti Oy:lle ja tontti 3 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle.

Kunkin hakualueen 1 toteuttajaryhmään kuuluvan osapuolen kanssa laaditaan vuokrattavien tonttien osalta toteutussopimukset ja myytävien tonttien osalta kiinteistökaupan esisopimukset. Edellä mainitut sopimukset muodostavat korttelin 17115 osalta siten toisiaan täydentävän ja korttelin 17115 suunnitelmaa toteuttavan yhtenäisen kokonaisuuden. Tämän toteutussopimuksen kohteena on Tontti 1.

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 toteuttajaryhmän alustavan viite- ja konseptisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet hakualueen 1 osalta ja valinnut tämän vuoksi toteuttajaryhmän hakualuetta 1 koskeviin neuvotteluihin.

Neuvottelujen perusteella on saatettu toteuttajaryhmän edellä mainittu alustava viite- ja konseptisuunnitelma yhteistyössä Kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan liitteenä 5 olevaksi lopulliseksi projektisuunnitelmaksi (Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden 17114 ja 17115 projektisuunnitelma 28.4.2017, jäljempänä ”Suunnitelma”) ottaen huomioon Tarjouspyynnössä asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Selvyyden vuoksi todetaan, että Suunnitelma kohdistuu koko hakualueelle 1 (korttelit 17114 ja 17115). Tämän vuoksi Y-S on osaltaan velvollinen noudattamaan edellä mainittua Suunnitelmaa kokonaisuudessaan Tonttia 1 välittömästi ja välillisesti koskevin osin.

Edellä mainitun perusteella hakualueen 1 Tontin 1 toteuttajaksi ja varauksensaajaksi esitetään Y-S.

Hakualueen 1 optiokorttelin 17114 varaamisesta todetaan jäljempänä toteutussopimuksen kohdassa 4.4.

4.3 TOTEUTUSSOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

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

Toteutussopimuksen perusteella Y-S on velvollinen vuokraamaan pitkäaikaisesti Tontin 1.

Kaupunki vuokraa ensin lyhytaikaisesti Tontin 1 Y-S:lle rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti Tontin 1 Y-S:lle tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tämä Toteutussopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden, neuvotteluissa sovittujen ja tarkennettujen ehtojen sekä Kaupungin hyväksymän Suunnitelman toteuttamiseksi Tontille 1. Tarjouspyyntö ja Suunnitelma muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä Toteutussopimusta olleen 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 kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin Toteutussopimuksen kohdassa 13. asiakirjojen pätevyysjärjestyksestä mainittuja ehtoja.

Osapuolet vahvistavat, että kaikki Kaupungin ja Y-S:n välillä neuvotteluissa sovitut tontin luovuttamista ja esitettäväksi suunnitellun vuokran 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 Y-S sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Toteutussopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki ja Y-S sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti sekä ottamaan kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota tässä Toteutussopimuksessa ja sen liitteissä yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

4.4 OPTIOKORTTELIN TONTTIEN EHDOLLINEN VARAAMINEN

Y-S:lle esitetään hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 1 optiokorttelin 17114 asuntotontti 2 tai muut myöhemmin tarkentuvat tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Optiokorttelin tontin 2 osalta toteutussopimus on tarkoitus laatia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 Tontin 1 osalta.

Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Y-S on ensimmäisenä toteutettavissa korttelissa 17115 noudattanut Tontin 1 luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Lisäksi optiokorttelin osalta toteutussopimukset ja kiinteistökauppojen esisopimukset voidaan kuitenkin laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun korttelista 17115 on kokonaisuudessaan toteutettu noin 50 %.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei pelkästään se, että Tontista 1 on toteutettu noin 50 % siten vielä merkitse sitä, että optiokorttelin tontteja koskeva varaus tulisi voimaan.

Rakentamisen eteneminen tulee osoittaa valmiustodistuksella tai vastaavalla luotettavalla tavalla tonttiosastolle.

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Toteutussopimus on Kaupunkia ja Y-S:a velvoittava.

6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

Tontti toteutetaan seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Y-S sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutussopimuksen, Tarjouspyynnön, Suunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.
- Suunnitelmassa on kysymys Y-S:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Y-S on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Y-S:n 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 vuokraamisesta sekä periä Y-S:ltä sopimussakkoa tässä Toteutussopimuksessa sovitujen ehtojen mukaisesti.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Y-S on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitettyjä

- kerrosalamääriä
- massoittelua
- rakennusten korkeuksia
- rakennustyyppejä
- monipuolista asuntojakaumaa
- arkkitehtonista yleisilmettä
- julkisivumateriaaleja

sekä toteuttamaan osaltaan muun muassa:

- selkeästi rajatut umpikorttelit, joissa harkittuja avauksia ympäristöön
- selkeän yksiaineisen ja rauhallisen julkisivukäsittelyn
- julkisivumuurausten vaihtelevan aukotuksen, värityksen ja detaljoinnin
- upotetun parvekevyöhykkeen osana julkisivua
- isot, monikäyttöiset ja kesällä yllämpenemiseltä suojaavat parvekkeet
- näyteikkunamaisen julkisivun katutasossa Metsäläntien varressa
- vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat
- maanvaraisen hulevesien käsittelyn
- toteuttamaan osaltaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen, jonne tontin autopaikat sijoitetaan lisäehdoissa (liite 7) 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 (liite 7) tarkemmin määritetyllä tavalla

lisäksi muun muassa:

- kortteliin tulee saunaosastot osiin ylimpiin kerroksiin
 - korttelin ulkotiloissa tulee panostaa laadukkaaseen valaistus suunnitteluun
 - kortteliin tulee varata polkupyörien huoltotilat sekä sähköpyörien latauspisteet
 - koko hankkeelle tulee määrittää omat ekologiset tavoitteet
 - koko hankkeelle kiinnitetään koko hakualuetta 1 palveleva elinkaarikoordinaattori
 - hakualueelle 1 tulee rakentaa aurinkosähköjärjestelmiä, joiden välityksellä tuotetaan energiaa kiinteistöjen käyttöön
 - osa asukaspysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä
- Tarjouspyynnön mukaan korttelin 17115 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus

noin 70 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

Suunnitelman mukaisesti kortteliin 17115 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa (asumisoikeustuotanto) noin 16 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 72 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 32 %. Lisäksi tulee toteuttaa valtion tukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa noin 12 %. Suunnitelman mukainen poikkeaminen Tarjouspyynnöstä voidaan hyväksyä, koska rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutumista voidaan tarkastella kokonaisuutena yhteisesti hakualueiden 1, 2 ja 3 osalta korttelikohtaisen tarkastelun sijasta.

Selvytyksen vuoksi todetaan, että Y-S toteuttaa po. valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon kokonaisuudessaan Tontille 1. Muut toteuttajaryhmän osapuolet toteuttavat korttelin loput hallinta- ja rahoitusmuodot.

Tämän vuoksi Y-S on osaltaan velvollinen Kaupungin määräämänä ajankohtana esittämään luotettavan selvityksen Suunnitelman mukaisten rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisten asuntojen toteutumisesta korttelin 17115 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.

Tontille 1 toteutetaan valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja, joiden osalta perheasuntovaatimusta ei sovelleta.

- Hankkeen pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman Kaupungin erillistä suostumusta. Hankkeen pääsuunnittelijana tulee käyttää hankkeen laatintua arkkitehtia. Muiden mahdollisten pääsuunnittelijoiden valinta tulee hyväksyttäväksi kaupungilla.
- Suunnitelman toteutumista seurataan Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi tontin osalta Kaupungilla (kiinteistöviraston tontti-osastolla) ennen rakennusluvan hakemista.
- Y-S on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Y-S on edelleen velvollinen noudattamaan tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voi-

massa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

- Y-S vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutussopimuksessa tarkoitetuista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on lainvoimainen ja muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

7. TOTEUTUSSOPIMUKSEN PERUSTEELLA TEHTÄVÄT KIINTEISTÖJÄRJESTELYT

7.1 TONTIN MYYNTI JA KESKEISET EHDOT

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Tonttia 1 myydä, joten kiinteistökaupan esisopimusta ei tehdä.

7.2 TONTIN VUOKRAAMINEN JA KESKEISET EHDOT

7.2.1 Tontin lyhytaikainen vuokraus, korttelin 17115 toteuttamisjärjestys ja rakennusluvun hakeminen

- Y-S on velvollinen vuokraamaan lyhytaikaisesti Kaupungilta Tontin 1 rakennusluvun hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussopimuksen mukaisesti, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Suunnitelman mukaan korttelin 17115 tontit 1-8 toteutetaan seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys):
 - Tontti 8 (kahdessa vaiheessa, ensimmäinen vaihe),
 - Tontti 1, Tontti 2 ja Tontti 3 (samanaikaisesti)
 - Tontti 4 ja Tontti 8 (toinen vaihe (samanaikaisesti))
 - Tontti 5
 - Tontti 7
 - Tontti 6

Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua.

- Kaupungin ilmoituksen mukaan Hakualueen 1 ensimmäiseksi toteutettavalla tontilla (Tontti 8) voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2019.
- Tontti 1 vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvun hakemista varten. Lyhytaikainen vuokrasopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen 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 Toteutus sopimuksessa tarkoitettujen rakennusoikeuden arvojen perusteella Kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).

- Y-S on velvollinen hakemaan Tontille 1 rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun Kaupunki on ilmoittanut po. tontin olevan rakentamiskelpoinen 6 kuukauden kuluessa. Tontille 1 on kuitenkin haettava rakennuslupaa viimeistään 30.6.2019.

Suunnitelman mukaisen toteuttamisjärjestyksen mukaan Tontti 1 toteutetaan siten, että sen rakentaminen on tarkoitus aloittaa joulukuussa 2019.

- Y-S:n tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa Tontin 1 tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon tonttien luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräjät.

7.2.2 Tontin 1 vuokraaminen

Lisäksi Y-S on velvollinen vuokraamaan Kaupungilta Tontin 1 tämän Toteutus sopimuksen ja sen liitteiden sekä lyhyt- ja pitkäaikaista vuokrausta koskevien seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- liitteenä 6 ovat asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen vakioehdot
- liitteenä 7 on Tontin 1 vuokrasopimuksen lisäehdot

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

- liitteinä 8 - 9 ovat asuntotontin lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen korkotuetun kiinteistöosakeyhtiön lisäehdot (ns. Hitas-ehdot).
- 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 ja tähän Toteutus sopimukseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki on uudistamassa vuokrasopimuslomakkeitaan. Tämän vuoksi Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia luovutettaessa kulloinkin voimassa olevia vakio-luonteisia lomake-ehtoja.

Toteutusvelvollisuus, perheasuntovaatimus, vuokrausperusteet

- Tontille 1 on toteutettava laadittavan asemakaavan muutoksen, soveltuvien osin Tarjouspyynnön ja Suunnitelman mukaisesti valtion tukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa 3 930 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen osalta ei noudateta perheasuntovaatimusta.
- Kaupunginvaltuusto päättää Tontin 1 vuokrausperusteista eli muun muassa vuokra-ajasta ja vuokran määrästä.

Tontti 1 on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen Kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Tontin 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 välimuodon (kuten Hitas- ja asumisoikeus) asuntojen osalta 33 euroa, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymä enimmäishinta, ja kerrosneliömetrihintana monikäyttötilojen osalta 17 euroa.

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta esitetään perittäväksi valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % 31.12.2023 saakka.

Samoin on tarkoitus esittää, että tämän jälkeen asuntotonttien (asuintilojen) vuosivuokrasta 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 rakentamisen aloittamista.

Tontin 1 pitkäaikainen vuokrasopimus 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 tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 31.12.2019, koska Kaupunki on arvioinut Tontin 1 olevan rakentamiskelpoinen vuoden 2019 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Y-S:sta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Y-S:lla (vuokralaisella) on oikeus saada vuokraamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes tontti on rakentamiskelpoinen.

- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tontin 1 rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun luvat ovat lainvoimaisia ja muut rakentamisedellytykset ovat olemassa.

Tämän vuoksi Tontin 1 rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.12.2019 mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Y-S:sta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Y-S:lla (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 lain-

voimainen viimeistään 31.5.2018. Mikäli po. asemakaavan muutos ei ole lainvoimainen em. ajankohtana, joudutaan mainittuja määräaikoja mahdollisesti siirtämään eteenpäin.

- Tontin 1 tulee valmistua viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa rakentamisen alkamisesta. Kaikkien toteuttajaryhmän hakualueelle 1 kortteliin 17115 toteuttamien tonttien (tontit 1-8) tulee valmistua viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Suunnitelman mukaan TA-Rakennuttaja Oy:lle varattava tontti 8 toteutetaan ensimmäisenä. Tontin 8 rakentaminen tulee po. tonttia koskevan toteutussopimuksen mukaan aloittaa viimeistään 31.8.2019.

- Viimeinenkin korttelin 17115 asuntotontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on mainitun tontin loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki suunnitteilla olevaan tonttiin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

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

Vuokrattavan tontin osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

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

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä myöntää vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja/tai tontin valmistumisen määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina 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 rakennusalailla 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 Y-S:llä on oikeus saada määräaikoihin pidentystä.

Mikäli vuokrasopimuksen allekirjoittaminen tai tontin valmistuminen tässä Toteutussopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, on Y-S 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 Toteutussopimuksen määräaikojen mukaisesti.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Ilmoitus määräajan pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan Y-S:lle tiedoksi kirjallisesti.

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

9. VAKUUS JA TOTEUTUSSOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Tontin osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

9.1. VAKUUS

Kaupungilla on oltava tämän Toteutussopimuksen ja Tontin 1 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Y-S:n järjestämä ja Kaupungin hyväksymän tahon omavelkainen takaus tai kiinteistöviraston hyväksymä muu vastaava vakuus, jonka suuruus on sata viisikymmentätuhatta (150 000) euroa.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 1 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Y-S on muutoinkin suorittanut mainitun tontin osalta kaikki tähän Toteutussopimukseen sekä sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 30.6.2023 saakka.

Y-S:llä on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Y-S on luovuttanut tämän Toteutussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X (toiminimi) Oyj:n antaman sadan viidenkymmentuhannen (150 000) omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx, joka

on voimassa 31.12.2020 saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Toteutussopimuksen allekirjoituksin.

Y-S sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 30.6.2023 loppuun saakka. Mikäli Y-S:lle 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 osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta Kaupungin hyväksymältä taholta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Toteutussopimuksen 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 17114 tontin 2 tai muiden myöhemmin tarkentuvien tonttien toteuttamista. Vakuuden määrä ja voimassaolo määritellään optiokorttelista laadittavan toteutussopimuksen yhteydessä.

9.2 VUOKRAUKSESSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Tontin vuokrasopimuksessa noudatetaan Toteutussopimuksen kohdassa 7.2 mainittuja ehtoja ja periaatteita.

9.3 SOPIMUSSAKKO

Y-S on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Y-S ei vuokraa tonttia tai muutoin rikkoo tämän Toteutussopimuksen 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 Kaupungin hyväksymältä taholta sen täyteen määrään saakka esimerkiksi sopimusrikkomuksista perittävät sopimussakot ja/tai aiheutuneet vahingot sekä peräne Y-S:ltä ylittäviltä osin.

Tämän Toteutussopimuksen sopimussakko on suuruudeltaan

- Tontin 1 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 Y-S on

olennaisesti laiminlyö Toteutussopimuksessa, Tarjouspyynnössä ja/tai näiden liitteissä esitettyjä suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita 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 Y-S asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Y-S muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Y-S pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Y-S on olennaisesti rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Y-S toimii 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 Y-S:n konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Y-S:n suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Toteutussopimus Y-S:n 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 Y-S on ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut tontin rakentamisen, Y-S on purkamisesta huolimatta velvollinen toteuttamaan tontin täysin valmiiksi noudattaen sitä, mitä niiden osalta on Toteutussopimuksessa ja Tarjouspyynnössä sekä näiden liitteissä määrätty.

Toteutussopimuksen purkamisesta päättää kiinteistölautakunta tai Kaupungin muu toimivaltainen elin, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Y-S:lle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja toteuttajaryhmän yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan siltä osin kuin ne kohdistuvat Tonttiin 1. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Y-S:lle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Y-S on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Y-S 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 Y-S:ltä Toteutussopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa Y-S:lle eikä kolmannelle Toteutussopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Toteutussopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Kaupungin ja Y-S:n välisin neuvotteluihin 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.

Toteutussopimus tulee Y-S:n osalta voimaan, kun Y-S on allekirjoittanut Toteutussopimuksen sekä luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 1 toteuttaminen on osa Suunnitelman toteuttamista. Korttelin 17115 muiden tonttien toteuttamisesta

tehdään omat toteutussopimukset ja myytävien tonttien osalta kiinteistökaupan esisopimukset. Edellä mainitut sopimukset muodostavat korttelin 17115 osalta toisiaan täydentävän ja Suunnitelmaa toteuttavan yhteisen kokonaisuuden. Tämän vuoksi Tontti 1 on tietoinen ja hyväksyy sen, että korttelin 17115 jonkun tontin ja/tai joidenkin tonttien toteutussopimuksen/-sien ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksen/-sien muuttaminen voi aiheuttaa tarpeen tarkistaa ja/tai muuttaa myös tätä Toteutussopimusta. Mikäli osapuolet eivät tällöin pääse asiassa sopimukseen muutoksista, Kaupungilla on oikeus tarvittaessa määrätä niistä.

Y-S:llä ei ole oikeutta siirtää Toteutussopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa 30.6.2022.

Kaupunki ja Y-S voivat erikseen sopia Toteutussopimuksen määräajan jatkamisesta. Mikäli Y-S:lle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastavalla tavalla Toteutussopimuksen ja vakuuden voimassaoloaika.

Toteutussopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Mikäli tässä Toteutussopimuksessa tarkoitettu rakentamiselle myönnetty rakennuslupa ja/tai poikkeamispäätös eivät tulisi lainkaan voimaan 30.6.2021 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, Tarjouspyynnön ja/tai Suunnitelman ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan tämän Toteutussopimuksen ehtoja. Mikäli Tarjouspyynnön ja Suunnitelman ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan tämän Toteutussopimuksen mukaisia ehtoja.

14. MAKSUT

Y-S vastaa tämän Toteutussopimuksen osalta mahdollisista viranomaismaksuista.

15. LIITTEET

Liite 1	Maaliikennekeskuksen (Postipuiston Pohjoisosan) asema- kaavan 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	Asuntoalueen vuokrasopimuslomake
Liite 7	Tontin 17115/1 vuokrauksen lisäehdot
Liite 8	Lyhytaikaisen vuokrauksen korkotuetun kiinteistöyhtiön lisä- ehdot
Liite 9	Pitkäaikaisen vuokrauksen korkotuetun kiinteistöyhtiön lisä- ehdot
Liite 10	Postivarikon toteutusmalli 3.5.2017 (AH-tontti 17118/1)
Liite 11	Helen Sähköverkko Oy:n lausunto
Liite 12	Säteilyturvakeskuksen lausunto

16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Toteutussopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi Kau-
pungille ja yksi Y-S:lle.

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:

Y-Säätiö sr

N.N
yhtiön valtuuttamana

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