

LUONNOS 22.4.2021

TOTEUTUSSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 VUOKRANANTAJA

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

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin laitosta tai hallintokuntaa.

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

1.2 VUOKRALAINEN

Omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määäämiensä ja/tai osoitamiensa yhtiöiden puolesta ja lukuun:

TA-Asumisoikeus Oy
Y-tunnus 0813688-5
Kutojantie 6-8
02630 Espoo

(jäljempänä "TA")

ja

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

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Kaupunkiympäristölautakunta

3. TOTEUTUSSOPIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) alueen 25.4.2018 hyväksytyn ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavamuutoksen nro 12475 (liite 1) ja Osapuolten

välischen neuvottelujen perusteella laaditun Korttelin 17114 toteuttajat ja tonttijako -kartan (Liite 2) mukainen korttelin 17114 tontti 10.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Liite 2 poikkeaa alkuperäisestä tonttien varauksesta. Korttelin 17114 toteuttajaryhmä Rakennusliike Evälahti Oy, TA-Rakennuttaja Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Y-Säätiö sr (jäljempänä Toteuttajaryhmä) on esittänyt Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle 21.10.2020 esityksen tonttien varausten vaihtamiseksi koskien tontteja 7, 8 ja 9, esitys on hyväksytty 27.11.2020. Esityksessä tontin 7 varaus/toteutus esitetään siirrettäväksi Rakennusliike Evälahti Oy:lle (alun perin tontin 8 varauksen saaja), tontin 8 varaus/toteutus esitetään siirrettäväksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle (alun perin tontin 9 varauksen saaja), tontin 9 varaus siirrettäväksi TA-Rakennuttaja Oy:lle (alun perin tontin 8 varauksen saaja).

22.2.2021 hyväksytyn tonttijaon nro 13620 mukaisesti tontit 1 ja 9 on yhdistetty yhdeksi tontiksi 10, tämän lisäksi tonttien rajoja on tarkastettu pinta-alojen osalta pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen vuoksi. Tonttijaolla nro 13620 ei ole ollut vaikutusta tonttien rakennusoikeuteen.

Tontin vuokralaiseksi tulee varauksen saajan TA-Rakennuttaja Oy:n määräämänä TA-Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0813688-5), joka tulee tämän sopimuksen osapuoleksi.

Toteutussopimuksen kohteena ovat näin ollen Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17114 seuraava asuntotontti:

- TA-Asumisoikeus Oy:lle vuokrattavaa tonttia 10 vastaava noin 2 276 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 2 276 m²:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 10” tai ”tontti”),

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Tontin, pinta-alat, kerrosalamäärät, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat edelleen tarkentua esim. tonttijaon, poikkeamispäätöksen tai Tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei vielä ole siten muodostettu, eikä merkitty omiksi kiinteistörekisteriyksiköksi kiinteistörekisteriin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 17114/10 pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään Toteuttajaryhmän 21.10.2020 esittämän ja 27.11.2020 kaupungin hyväksymän esityksen ja 22.2.2021 hyväksytyn tonttijaon nro 13620 mukaisista tonteista. Näiden tonttien osalta Toteuttajaryhmä on velvollinen rekisteröimään tontit tonttijaon nro 13620 mukaisesti, kukin sille varattujen tonttien osalta.

Mahdolliset jatkomuutokset tonttien toteuttajien tai tonttijaon osalta on hyväksyttävä Kaupungilla.

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 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.

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 mahdollisesti siten, että korttelin toteuttajalle myönnetään niihin tietyin edellytyksin toteutusoptio.

Kilpailussa sovellettiin ns. kevennettyä kilpailuttamiskonseptia, jossa yksityiskohtaisen Tarjouspyynnön sijasta asiakokonaisuuteen liittyvät ehdot sovittiin neuvotteluissa Kaupungin ja neuvotteluihin valittujen välillä.

Neuvottelujen perusteella laadittujen 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 sovittiin myös kiinteistölautakunnalle esitettävistä tonttien varausehdoista.

Lopullisesti tonttien varaamisesta ja lopullisten projektisuunnitelmien hyväksymisestä päätti arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

4.2 KILPAILUN VAIHEET JA RATKAISEMINEN

Tarjouspyynnön mukaan alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valittiin osallistujat jatkoneuvotteluihin. Arviointiryhmä arvioi Tarjouspyynnön perusteella Toteuttajaryhmän alustavan viite- ja konseptisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet hakualueen 1 osalta ja valitsi tämän vuoksi heidät hakualuetta 1 koskeviin neuvotteluihin.

Neuvottelujen perusteella saatettiin Toteuttajaryhmän edellä mainittu alustava viite- ja konseptisuunnitelma yhteistyössä Kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseksi projektisuunnitelmaksi ("Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden 17114 ja 17115 projektisuunnitelma, projektsuunnitelma 28.4.2017", jäljempänä "Suunnitelma") ottaen huomioon Tarjouspyynnössä asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumennettelyn perusteella valita hakualueen 1 tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 1 tehneen Toteuttajaryhmän (Rakennusliike Evälahti Oy:n, TA-Rakennuttaja Oy:n, Keskinäinen vakuutusyhtiö Eteran, joka on sittemmin sulautunut Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariseen ja Y-Säätiö sr:n) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteinä 2 ja 5 olevat toteutussopimukset ja liitteinä 3 ja 4 olevan kiinteistökaupan esisopimukset, ja että toteuttajaryhmä sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovitteja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään ja vuokraamaan hakualueen 1 tontit tai niistä

muodostettavat tontit Toteuttajaryhmälle tai näiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen päätöksen liitteenä olevan toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Samalla se päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään vuokrasopimukset ja kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään vuokrasopimusten ja kauppakirjojen ehdot.

Kaupunki ja TA-Rakennuttaja Oy ovat allekirjoittaneet 1.3.2018 asuin-korttelin 17115 tonttia 8 koskevan toteutus sopimuksen.

Toteutus sopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tontin vuokraamista, vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

TA-Rakennuttaja Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutus sopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys TA-Rakennuttaja Oy:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi TA-Rakennuttaja Oy on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan/vuokralaisen toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin vuokraamisesta sekä periä TA-Rakennuttaja Oy:ltä sopimussakkoa toteutus sopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

4.3 OPTIOKORTTELIN VARAUS

Toteuttajaryhmälle esitettiin hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 1 optiokorttelin 17114 tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Optiokorttelin toteutus sopimus on tarkoitus laatia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 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 Toteuttajaryhmällä on ensimmäisenä toteutettavassa korttelissa 17115 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun kortteleista 17115 on toteutettu noin 50 %. Valmiusastetta voidaan kuitenkin arvioida muun muassa optiokorttelin valmistelun aloittamisen edistämiseksi ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 osalta siten, että optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaantulosta voidaan päättää, mikäli korttelista 17115 on toteutettu vähintään 50 %. Rakentamisen eteneminen tulee osoittaa valmiustodistuksella tai vastaavalla luotettavalla tavalla tonttiosastolle.

Tonttipäällikön päätöksellä 2.7.2020 39 § optiokorttelin 17114 varausta on tarkastettu siten, että korttelin 17114 asuntotonttien 1-9 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Toteutusryhmälle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17115 osalta, että tontit 1 ja 8 on pitkäaikaisesti vuokrattu (valmistuminen 8/21), tontit 2 ja 3 on myyty (valmistuminen 8/21). Lisäksi tontti 4 on lyhytaikaisesti vuokrattu ja kiinteistökauppa suunnitteilla syyskuulle 2020. Tontin 5 rakentaminen on hankkeen antamien tietojen mukaan tarkoitus alkaa keväällä 2021 ja tonttien 6 ja 7 osalta myöhemmin tarkentuvan aikataulun mukaisesti. Korttelin 17115 osalta rakenteilla on 57,5 % ja suunnitteilla 42,5 % koko korttelin rakennusoikeudesta. Näillä perustein päätöksessä on todettu korttelin 17115 Toteuttajaryhmän noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimineen toteutussopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten edellyttämällä tavalla noudattaen luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita, jolloin ehdollisen varauksen tarkastaminen on ollut päätöstä tehtäessä perustelua, jotta optiokortteleiden suunnittelua voidaan jatkaa ehdollisen varauksen saajien toimesta ja rakennustyöt optiokortteleissa aloittaa niin, että sekä aloituskortteleiden että optiokortteleiden rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti vuonna 2024.

4.4 TOTEUTUSSOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

Kaupungin ja TA:n välillä nyt tehtävässä tonttia 17114/10 koskevassa Tontin toteutussopimuksessa (jäljempänä "Toteutussopimus") sovitaan Tontin vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja TA:n välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista 1.3.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti.

Toteutussopimuksen perusteella TA on velvollinen vuokraamaan pitkäaikaisesti Tontin 10.

Kaupunki vuokraa ensin Tontin TA:lle rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tontti 10 vuokrataan pitkäaikaisesti tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tämä Toteutussopimus on laadittu samoin periaattein kuin Kaupungin ja TA:n 1.3.2018 allekirjoittama korttelin 17115 tonttia 8 koskeva toteutussopimus. 1.3.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen liitteinen ja tämän toteutussopimuksen katsotaan muodostavan kokonaisuuden, jolloin aikaisempi toteutussopimus liitteinen on osa tätä Toteutussopimusta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että aikaisempi toteutussopimus liitteinen ei ole voimassa siltä osin, kun tämän Toteutussopimuksen neuvotteluissa on toisin sovittu tai siltä osin kuin se on joltain osin ristiriidassa tämän Toteutussopimuksen kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin tämän Toteutussopimuksen kohdassa 13. asiakirjojen pätevyysjärjestyksestä mainittuja ehtoja.

Osapuolet vahvistavat, että kaikki Kaupungin ja TA:n välillä neuvotteluissa sovitut Tontin luovuttamista, esitettäväksi suunnitellun vuokraushinnan määräytymistä ja toteuttamista koskevat keskeiset periaatteet, ehdot, oikeudet ja velvoitteet on sisällytetty tähän Toteutussopimukseen ja että ne vastaavat neuvottelujen kulkua sekä ovat Osapuolten yhteisen tarkoituksen ja tavoitteiden mukaisia.

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

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Toteutussopimus on Kaupunkia ja TA:ta velvoittava.

6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

Tontti toteutetaan tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- TA sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin 17114/10 täysin

valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutussopimuksen, asemakaavan muutoksen nro 12475 sekä tonttien varauspäätöksen ja kiinteistön maanvuokrasopimuksen sekä soveltuvien osin 1.3.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen ja sen liitteiden kuten Tarjouspyynnön, Suunnitelman ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

- Suunnitelmassa on kysymys TA:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi TA on velvollinen noudattamaan Tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi TA: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 TA:lta sopimussakkoa tässä Toteutussopimuksessa sovitujen ehtojen mukaisesti.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että TA on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitettyjä
 - kerrosalamääriä
 - massoittelua
 - rakennusten korkeuksia
 - rakennustyyppejä
 - monipuolista asuntojakaumaa
 - arkkitehtonista yleisilmettä
 - julkisivumateriaaleja

sekä muun muassa

- selkeästi rajatut umpikorttelit, joissa harkittuja avauksia ympäristöön
- selkeän yksiaineisen ja rauhallisen julkisivukäsittelyn
- julkisivumuurausten vaihtelevan aukotuksen, väriytyksen ja detaljoinnin
- upotetun parvekevyöhykkeen osana julkisivua, pihalla ulokeparvekkeita
- isot, monikäyttöiset ja kesällä yllämpenemiseltä suojaavat parvekkeet
- mahdollisesti asuntoihin liittyviä työtiloja, liiketiloja, monitoimitiloja ja näyteikkunamaisen julkisivun katutasossa Metsäläntien varressa
- vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat
- maanvaraisen hulevesien käsittelyn

- toteuttamaan osaltaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen jonne tonttien autopaikat sijoitetaan lisäehdoissa (liite 4) määritetyllä tavalla
- allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneen- vuokra- tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta lisäehdoissa (liite 4) 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 17114 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % sekä sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 50 % ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osuus noin 20 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

27.11.2020 hyväksytyn uutta tonttijakoa ja hallintamuotoja koskevan suunnitelman mukaisesti kortteliin 17114 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa noin 20 %, sääntelemättömää vapaarahoitteista tuotantoa noin 60 %, josta noin 20 % on vuokra-asuntotuotantoa ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoa (pitkä korkotuki) noin 20 %.

Selvyyden vuoksi todetaan, että TA toteuttaa po. välimuodon tuotannon kokonaisuudessaan Tontille 10. Muut toteuttajaryhmän osapuolet toteuttavat kortteliin loput hallinta- ja rahoitusmuodot.

Tämän vuoksi TA on osaltaan velvollinen Kaupungin määräämänä ajankohtana esittämään luotettavan selvityksen Suunnitelman mukaisten rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisten asuntojen toteutumisesta korttelin 17114 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 (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) ennen rakennusluvan hakemista.
- TA on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. TA 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.
- TA vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutussovituksessa 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 kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

7. TOTEUTUSSOPIMUKSEN PERUSTEELLA TEHTÄVÄT KIINTEISTÖJÄRJESTELYT

7.1 TONTTIEN MYYNTI JA KESKEISET EHDOT

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Tonttia 10 myydä, joten kiinteistökaupan esisopimusta ei tehdä.

7.2 TONTTIEN VUOKRAAMINEN JA KESKEISET EHDOT

7.2.1 Tonttien lyhytaikainen vuokraus, toteuttamisjärjestys ja rakennusluvan hakeminen

- TA on velvollinen vuokraamaan lyhytaikaisesti Kaupungilta Tontin 10 rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussovituksen mukaisesti, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Suunnitelman mukaan korttelin 17114 tontit 1-10 toteutetaan seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys):
 - Tontti 2, 8, ja 10 (samanaikaisesti)
 - Tontti 7
 - Tontti 6
 - Tontti 5
 - Tontti 3 ja 4 (samanaikaisesti)

- Kaupungin ilmoituksen mukaan ensin rakennettavilla tonteilla 2, 8 ja 10 voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2021. Tontit ilmoitetaan rakentamiskelpoisiksi kaupungin erillisellä ilmoituksella.
- Tontit vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennuslupan hakemista varten. Kukin 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 Toteutusopimuksessa tarkoitettujen rakennusoikeuden arvojen perusteella Kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään maanrakennustöiden alkamisesta alkaen jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan kunkin tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).
- TA on velvollinen hakemaan Tontille rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun Kaupunki on ilmoittanut po. tontin olevan rakentamiskelpoinen 6 kuukauden kuluessa. Tontille on kuitenkin haettava rakennuslupaa viimeistään 31.5.2022.

Selvyyden vuoksi todetaan, että TA toteuttaa Tontin 10, joka on toteutusjärjestyksessä ensimmäisenä.

- TA:n tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa tontin tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon Tontin luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

7.2.2 Tontin 10 pitkäaikainen vuokraus

Lisäksi TA on velvollinen vuokraamaan Kaupungilta Tontin 10 tämän Toteutusopimuksen ja sen liitteiden sekä lyhyt ja pitkäaikaista vuokrausta koskevien seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- liitteenä 3 ovat asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen vakioehdot
- liitteenä 4 on Tontin 10 vuokrasopimuksen lisäehdot

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

- o liitteinä 5-6 ovat asuntotonttien lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen asumisoikeusyhtiön lisäehdot
- o Lisäksi noudatetaan muita Kaupungin tavanomaisesti tonttien vuokrauksissa käyttämiä ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, Tarjouspyyntöön tai aikaisempaan tai tähän Toteutussopimukseen.
- o Kaupungilla on oikeus käyttää tontteja luovutettaessa kulloinkin voimassa olevia vakioluonteisia lomake-ehtoja. Mikäli mainitut ehdot oleellisesti heikentävät tonttien vuokralaisen/ostajan asemaa toteutussopimuksessa sovittuun verrattuna ja mikäli Kaupungilla ei ole oikeutta tehdä po. muutoksia jo tehtyjen sopimusten perusteella, mainittuja ehtoja on muokattava siten, että ne vastaavat osapuolten välillä aikaisemmin tehtyjen sopimusten ehtoja.

Toteutusvelvollisuus, perheasuntovaatimus, vuokrauseriaatteet

- o Tontille 10 on toteuttava 7 080 k-m² valtion korkotukemia asumisoikeusasuntoja 27.11.2020 hyväksytyn Tonttijakosuunnitelman, tonttijaon nro 13620, voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12475, Toteutussopimuksen sekä soveltuvin osin aikaisemman 1.3.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen liitteineen mukaisesti ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- o Asumisoikeusasuntojen osalta ei noudateta perheasuntovaatimusta.
- o Kaupunginvaltuusto päättää Tontin 10 vuokrauseriaatteista eli muun muassa vuokra-ajasta ja vuokran määrästä.

Tontti 10 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 34 euroa, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymä enimmäishinta.

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista esitetään

perittäväksi valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta kohteilta 70 % 31.12.2026 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, varaa Kaupunki oikeuden noudattaa uusia periaatteita.

Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen

- Pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen Tontin 10 rakentamisen aloittamista.

Tontin pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun sitä koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen.

Mainittu vuokrasopimus tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 30.11.2022 koska Kaupunki on arvioinut ensimmäisenä toteutettavien tonttien 2, 8 ja 10 olevan rakentamiskelpoisia syksyn 2021 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana TA:sta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, TA:lla (vuokralaisella) on oikeus saada vuokraamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes ensimmäisenä toteutettava tontti on rakentamiskelpoinen. Selvyyden vuoksi todettakoon, että em. TA:sta riippumattoman syyn aiheuttama viivästys vuokraamiselle vaikuttaa myös seuraavien tonttien aloittamisaikaan.

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

Tämän vuoksi Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.12.2022, mikäli muut rakentamisen edellytykset ovat täyttyneet.

Mikäli mainittu Tontti ei ole po. ajankohtana TA:sta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, TA: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 syksyllä 2021 erikseen tarkemmin sovittavana ajankohtana. Jos kuitenkin käy ilmi, että tontti olisi mahdollista saada rakentamiskelpoiseksi jo aikaisemmin, TA ja Kaupunki sopivat aikaisemmasta aloitusajasta erikseen.

- Kaikkien Toteuttajaryhmän hakualueelle 1 kortteliin 17114 toteuttamien tonttien 1-10 tulee valmistua viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

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

Vuokrattavien tonttien osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Mikäli Tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei TA pysty noudattamaan vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja/tai Tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Toteutussopimuksen perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä TA:lta 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 määräaikaakohtaisesti, 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 rakennusosalalla 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 TA:lla on oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Perusteltuna syynä määräaikojen pidentämiseen ovat myös muut kuin tässä Toteutussopimuksessa mainitut TA:n 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 TA viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle). 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 TA: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 eikä vahingonkorvaukseen tällä perusteella.

9. VAKUUS JA TOTEUTUSSOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Tontin osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

9.1. VAKUUS

Kaupungilla on oltava tämän Toteutus sopimuksen sekä Tontin 10 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena TA:n järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kolmensadantuhannen (300 000) euron omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus, jonka suuruus on kolmesataatuhatta (300 000) euroa.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 10 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes TA on muutoinkin suorittanut mainitun Tontin osalta kaikki tähän Toteutus sopimukseen sekä sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 28.2.2029 saakka.

TA:lla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

TA on luovuttanut tämän Toteutus sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman kolmensadantuhannen (300 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymän muun vastaavan vakuuden, joka on voimassa 31.5.2023 saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Toteutus sopimuksen allekirjoituksin.

TA sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jakottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 28.2.2029 saakka. Mikäli TA: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 10 osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta /muulta taholta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Toteutus sopimuksen ja vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja.

9.2 VUOKRAUKSESSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Vuokrattavan tontin vuokrasopimuksissa noudatetaan Toteutus sopimuksen kohdassa 7.2 mainittuja ehtoja ja periaatteita.

9.3 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

TA on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli TA ei vuokraa Tonttia tai muutoin rikkoo tämän Toteutus sopimuksen ja 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 TA:lta ylittäviltä osin.

Tämän Toteutussopimuksen sopimussakko on suuruudeltaan

- o Tontin 10 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.

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

Mikäli TA 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 TA:n tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla TA tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Toteutus sopimus TA: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 TA on ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut Tontin rakentamisen, TA on purkamisesta huolimatta velvollinen toteuttamaan Tontin täysin valmiiksi noudattaen sitä, mitä niiden osalta on Toteutus sopimuksessa ja Tarjouspyynnössä sekä näiden liitteissä määrätty.

Toteutus sopimuksen purkamisesta päättää kaupunki ympäristölautakunta tai Kaupungin muu toimivaltainen elin, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan TA todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja TA:n yhteistyönä laatimiin Tontin suunnitelmiin (projekti suunnitelma ja arkkitehtisuunnitelmat) ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta TA:lle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista TA on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. TA on velvollinen luovuttamaan po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun omakustannusperusteisen kauppahinnan suunnitelmista ja materiaaleista.

Toteutus sopimuksen purkaminen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada TA:lta Toteutus sopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa TA:lle eikä kolmannelle Toteutus sopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Toteutussopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Kaupungin ja TA:n välisin neuvotteluin 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.

Toteutussopimus tulee TA:n osalta voimaan, kun TA on allekirjoittanut Toteutussopimuksen sekä luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen tai muun vakuuden.

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

TA:lla ei ole oikeutta siirtää Toteutussopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa 31.5.2025 asti.

Kaupunki ja TA voivat erikseen sopia Toteutussopimuksen määräajan jatkamisesta. Mikäli TA:lle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Toteutussopimuksen ja vakuuden voimassaoloaikaa.

Toteutussopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Mikäli tässä Toteutussopimuksessa tarkoitettu rakentamiselle ensimmäisenä myönnetty rakennuslupa ja/tai poikkeamispäätös eivät tulisi lainkaan voimaan 31.12.2023 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, ratkaistaan ristiriita pätevimmän asiakirjan mukaan. Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava:

1. Tämä Toteutussopimus
2. Aikaisempi 1.3.2018 allekirjoitettu toteutussopimus liitteineen
3. Suunnitelma
4. Tarjouspyyntö

14. MAKSUT

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

15. LIITTEET

Liite 1	Asemakaavan muutos nro 12475
Liite 2	Korttelin 17114 toteuttajat ja tonttijako
Liite 3	Asuntoalueen vuokrasopimuslomake
Liite 4	Tontin 17114/10 vuokrauksen lisäehdot
Liite 5	Lyhytaikaisen vuokrauksen asumisoikeusyhtiön-lisäehdot
Liite 6	Pitkäaikaisen vuokrauksen asumisoikeusyhtiön-lisäehdot

16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Toteutussopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi TA:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun .päivänä 2021

Helsingin kaupunki

xxxxxxxxxx
kaupunkiympäristölautakunnan 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:

TA-Asumisoikeus Oy

