

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Tontit-yksikkö
Tarjouspyyntö 5.3.2021

Länsisataman Jätkäsaaren Saukonkadun AK-tontteja 20062/2-4 koskeva hintakilpailu



SISÄLLYSLUETTELO

1. HINTAKILPAILUSTA YLEISESTI.....	1
2. YMPÄRISTÖNKUVAUS, TONTTIEN TIEDOT JA RAKENNETTAVUUS	3
2.1. YMPÄRISTÖNKUVAUS JA KORTTELIN 20062 NYKYINEN KÄYTTÖ.....	3
2.2. TONTTIKOHTAISET TIEDOT.....	3
2.2.1. <i>Hintakilpailun perusteella myytävien AK-tonttien 20062/2-4 perustiedot</i>	3
2.2.2. <i>Tonttijako, tonttien lohkominen ja rekisteröinti</i>	4
2.3. ASEMAKAAVATIEDOT JA ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	4
2.4. TONTTIEN RAKENNETTAVUUS, ESIRAKENTAMINEN JA PERUSTAMISTAPA	5
2.4.1. <i>Yksityiskohtaisten pohjatutkimusten suorittaminen</i>	6
2.4.2. <i>Maaperän pilaantuminen ja rakennusjätteet ym.</i>	7
2.4.3. <i>Johto- ja putkisiirrot</i>	8
2.5. YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO JA YLEISET ALUEET	9
3. RAKENNUKSEKSI TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA TOTEUTUSSOPIMUS.....	10
3.1. RAKENNUKSEKSI TOTEUTUSVELVOLLISUUDESTA YLEISESTI	10
3.1.1. <i>Korttelin 20062 toteutussopimus</i>	10
3.1.1.1. <i>Sopimussakko ja vakuudet</i>	12
3.1.1.2. <i>Kaupungin toteutussopimuksen irtisanomisoikeus</i>	13
3.2. TONTTIEN TOTEUTAMISEN KAUPUNKIKUVAALLISET TAVOITTEET	14
3.2.1. <i>Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus AK-tontista 20062/4</i>	14
3.2.2. <i>Pääsuunnittelijan valinta AK-tonttien 20062/2 ja 3 osalta</i>	15
3.3. RAKENNUKSEKSI TOTEUTUSVELVOLLISUUS TONTEITTAIN	15
3.3.1. <i>Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat myytävät AK-tontit 20062/2 ja 4</i>	15
3.3.2. <i>Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettava myytävä AK-tontti 20062/3</i>	16
3.4. RAKENTAMISEN LAADUNOHJAUS JA RAKENNUSLUPASUUNNITELMIEN HYVÄKSYMINEN	17
3.5. TONTTIEN TOTEUTUSJÄRJESTYS JA KIINTEISTÖKAUPPOJEN SEKÄ RAKENTAMISEN MÄÄRÄAJAT YM.	18
3.5.1. <i>Toteutusjärjestys</i>	18
3.5.2. <i>Kiinteistökauppojen määräajat</i>	18
3.5.3. <i>Rakentamisen määräajat</i>	19
3.5.4. <i>Tonttien toteuttamiselle ja luovuttamiselle asetettujen määräaikojen pidentäminen sekä muutokset tonttien toteutusjärjestyksessä</i>	20
3.6. MUUTA TONTTIEN TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVAA.....	21
3.6.1. <i>Alueellinen jätteen putkikuljetusjärjestelmä ja tähän liittyvät ehdot</i>	21
3.6.2. <i>Rakentamisen logistiikan ohjaus</i>	23
3.6.3. <i>Muuntamotilat ja jakokaapit</i>	24
3.6.4. <i>Autopaikat ja pysäköinti</i>	25
3.6.5. <i>Väestönsuojapaikat</i>	26
3.6.6. <i>Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus</i>	26
3.6.7. <i>Hulevesien käsittelystä</i>	27
4. TONTTIEN LUOVUTTAMINEN	27
4.1. TONTTIEN LUOVUTTAMISESTA YLEISESTI	27
4.1.1. <i>Tonttien luovuttamisen edellytykset</i>	27
4.2. KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS JA AK-TONTTIEN 20062/2-4 MYYMINEEN	28
4.3. SOPIMUSSAKKO JA VAKUUDET	30
4.4. KAUPUNGIN ESISOPIMUKSEN IRTISANOMISOIKEUS	30
4.5. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA KORKO	32
4.5.1. <i>Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat myytävät AK-tontit 20062/2 ja 4</i>	32
4.5.2. <i>Verotuksessa tapahtuvien muutosten huomioiminen</i>	34
4.5.3. <i>Vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona tai vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettava myytävä AK-tontti 20062/3</i>	35
4.6. RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT	37
4.7. TONTTIEN LYHYTAIKAINEN VUOKRAAMINEN RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN	38
5. HINTAKILPAILU JA SEN EHDOT	38

5.1. HINTAKILPAILUN EHDOT JA TARJOUKSEN JÄTTÄMINEN	38
5.2. LISÄTIEDOT JA TARJOUSPYYNNÖN TÄYDENTÄMINEN	41

KILPAILUASIAKIRJAT

1. Tarjouspyyntö (tämä asiakirja)
2. Korttelin 20062 tontteja osoittava rajauskuva
3. Asemakaavan muutos nro 12643 määräyksineen
4. Geotekninen rakennettavuus selvitys ym. 8.12.2020
5. Toteutussopimus, luonnos 3/21
- 6-10. Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli, merkintäsopimusmalli, osakassopimusmalli ja käyttösopimusmalli sekä esitietolomake (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy)
11. Rakentamislogistiikan toimintaohje, päiv. 2.12.2020
12. Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva jakokaappitila, mallikuva
13. Esisopimus, luonnos 3/21
14. Tarjouslomake

Kaikki kilpailuasiakirjat julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun internet -sivuilla (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit>).

Muut kilpailuasiakirjat ovat osa tarjouspyyntöä.

1. HINTAKILPAILUSTA YLEISESTI

Helsingin kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 varata Helsingin Länsisataman Jätkäsaaren alueelle sijoittuvat suunnitellut asuinkerrostalojen (AK) tontit 20062/2-4 luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan valitsemaan hintakilpailun perusteella po. tonteille varauksensaajat ja toteuttajat. Korttelin 20062 tonttien 2-4 yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 18 300 k-m² ja liike-, ravintola-, myymälä- tai näyttelytilojen rakennusoikeus on 450 k-m².

Varauspäätökseen perustuen kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu järjestää nyt hintakilpailun AK-tonteista 20062/2-4 (jäljempänä myös "tontti" tai "tontit"). AK-tonteille 20062/2 ja 4 on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Hintakilpailun voittajaksi esitetään tarjoajaa, joka tarjoaa tonttien 20062/2 ja 4 kauppahintana suurimman prosenttiosuuden kulloinkin kyseessä olevalle tontille rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaismyyntihinnasta. AK-tonttien 20062/2 ja 4 lopullinen kauppahinta määräytyy siten po. tonteille rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattoman kokonaismyyntihinnan ja

voittaneessa tarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella. Lisäksi hintakilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20062/3 valintansa mukaan joko vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus-asuntotuotantona, jolloin po. tontin kauppahinta määräytyy prosenttiperusteisesti tarjoajan tarjouksen ja tontille rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattoman kokonaisyntihinnan mukaisesti tai vaihtoehtoisesti vapaarahoitteisena vuokra-asuntohankkeena, jolloin po. tontin kauppahinta määräytyy kiinteän asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan mukaisesti jäljempänä tarjouspyynnössä tarkemmin selostetulla tavalla.

Tonttien toteuttamisesta ja luovuttamisesta, Rakennuttajan toteutusveloitteen sisällöstä ja hintakilpailun säännöistä on sanottu tarkemmin jäljempänä tässä tarjouspyynnössä. Toteuttamista ohjaavina seikkoina todettakoon muun ohella, että hintakilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään AK-tontista 20062/4 (8 950 k-m²) Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Edelleen todetaan, että vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä omistus-asuntotuotannossa kullekin tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Vapaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa ei tontille rakennettavien asuntojen lukumäärää tai pinta-alaa ole tarkemmin rajoitettu, mutta asuntojen huoneisto- ja pinta-alajakauman on kuitenkin oltava monipuolinen. Tämän lisäksi mahdolliset vuokra-asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Hintakilpailu on avoin kaikille, ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Kilpailun voittajaksi esitettävällä tarjoajalla/tarjoajilla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja rakennusteknisesti vaativan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi Tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (kilpailun ehdoista tarkemmin ks. tarjouspyynnön kohta 5.). Voittajaksi esitettävän tarjoajan tulee toiminnassaan täyttää osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaiset velvoitteet sekä verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskevat sekä muut vastaavat lakisääteiset yhteiskuntavelvoitteet (näistä tarkemmin ks. tarjouspyynnön kohta 5.1).

Tarjous on tehtävä tarjouspyynnön ohjeiden mukaisesti. Tarjouksen tekemisestä ei makseta tarjoajille mitään korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä kaikki tarjoukset tai tarjouksen hyväksymistä koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy.

Jäljempänä hintakilpailun voittajasta käytetään nimitystä ”Rakennuttaja” ja kilpailun järjestäjästä Helsingin kaupungista nimitystä ”Kaupunki”.

Korttelin 20062 tontteja osoittava rajauskuva on tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 2. Rajauskuvassa on mukana myös Karibianaukio, joka yleisenä alueena ei kuulu hintakilpailuun.

2. YMPÄRISTÖNKUVAUS, TONTTIEN TIEDOT JA RAKENNETTAVUUS

2.1. Ympäristönkuvaus ja korttelin 20062 nykyinen käyttö

Saukonkadun asuinkorttelin kaava-alue sijoittuu Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosaan (20.) nykyisen kaupunkirakenteen välitörmään läheisyyteen. Kortteli rajoittuu pohjoisessa ja luoteessa suunniteltuun Karibianaukioon, joka luo väljää kaupunkitilaa liittäen korttelin samalla Saukonlaiturin vesialueeseen. Korttelin itäpuolelle ollaan suunnittelemassa Jätkäsaaren keskuskorttelia, joka muodostaa alueen kaupallisen keskuksen. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.5.2020 (311 §) hyväksyä keskuskorttelin asemakaavan muutosluonnoksen korttelin jatkosuunnittelun pohjaksi. Etelässä kortteli rajoittuu rakennettuun kaupunkiympäristöön ja sen länsipuolelle ollaan suunnittelemassa asuinrakentamista. Maanpäällistä luonnonympäristöä ei ole säilynyt, eikä alueella ole puuvartista kasvillisuutta. Sijainnista johtuen alue on erittäin tuulinen. Tällä hetkellä korttelin alueella on työmaatukikohta. Sen väistyminen on korttelin Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellytys.

Korttelin 20062 lähin raitiovaunupysäkki tulee tämän hetkisten suunnitelmien mukaan sijaitsemaan Atlantinkadulla noin 100 metrin päässä. Valmistuneelle Crusellinsillalle on matkaa noin 300 metriä ja Ruoholahden metroasema sijaitsee vajaan kilometrin päässä. Ruoholahden kanava sijaitsee noin 300 metrin päässä korttelin pohjoisosasta.

2.2. Tonttikohtaiset tiedot

2.2.1. Hintakilpailun perusteella myytävien AK-tonttien 20062/2-4 perustiedot

Kaikki myytävät AK-tontit sijoittuvat Helsingin kaupungin 20. kaupunginosaan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12643 alueelle. Kaikki tontit ovat asemakaavan muutoksen nro 12643 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja. Tässä tarjouspyynnössä niistä puhutaan kuitenkin tontteina. Tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, eikä niillä ole voimassa olevaa tonttijakoa. Kaupunki omistaa kaikki myytävät tontit.

Tonttien perustiedot ovat seuraavat:

Tontin nro ja osoite	Käyttötarkoitus	Kaavan osoittama kerrosala (k-m ²)	Pinta-ala

20062/2, os. Saukonkatu	Asuinkerrostalojen tontti (AK)	4 450 k-m ²	noin 1 387 m ²
20062/3, os. Saukonkatu	Asuinkerrostalojen tontti (AK)	5 350 k-m ²	noin 1 319 m ²
20062/4, os. Bahamankuja	Asuinkerrostalojen tontti (AK)	8 950 k-m ²	noin 2 006 m ²

Tonteille saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita. AK-tontin 20062/2 kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta vähintään 450 k-m² on varattava liike-, ravintola-, myymälä- tai näyttelytiloiksi.

2.2.2. Tonttijako, tonttien lohkominen ja rekisteröinti

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontteja koskevan tonttijaon, tonttien lohkomisen ja niiden rekisteröimisen. Rakennuttaja vastaa näistä aiheutuvista kustannuksista. Tonttijako on kuitenkin esitettävä Kaupungin hyväksyttäväksi ennen tonttijaon hakemista ja tonttien lohkomista ja rekisteröintiä.

2.3. Asemakaavatiedot ja asemakaavan tavoitteet

Kaupunginvaltuusto päätti 4.11.2020 hyväksyä Länsisataman Saukonkadun asuinkorttelia koskevan asemakaavan muutoksen nro 12643, joka on saanut lainvoiman 14.1.2021.

Asemakaavan muutos nro 12643 koskee Jätkäsaaren länsiosassa Saukonlaiturin varrella sijaitsevaa korttelia 20062 ja katualuetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien 6–13 -kerroksisten asuintalojen sekä uuden osin puistomaisen aukion rakentamisen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinkerrostalokorttelin rakentaminen Saukonlaiturin varrelle. Lähtökohtana on sovittaa asuinkortteli mittakaavaltaan harmonisesti naapurustoon ja rakentuvaan kaupunkiympäristöön. Rakentamisen korkealla laadulla vahvistetaan kaupunginosan identiteettiä ja imagoa.

Tämän tarjouspyynnön kohteena olevat korttelin 20062 tontit 20062/2-4 ovat asemakaavamerkinnältään asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Korttelin 20062 eteläsivu avautuu Saukonkujan ja Bahamankujan suuntaan. Korttelin itä sivu aukeaa Saukonkadun suuntaan ja pohjois- ja luoteissivu rajautuu Karibianaukioon. Korttelin 20062 kokonaiskerrosala on yhteensä 18 750 k-m² ja korttelitehokkuus $e = 4,0$. Rakennusoikeus jakautuu siten, että tontille 20062/2 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 450 k-m², josta vähintään 450 k-m² on varattava kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, ravintola-, myymälä- tai

näyttelytiloja varten. Tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Tontin 20062/2 asuinrakennusoikeus on siten enintään 4 000 k-m² ja kerrosluku vaihtelee välillä 6-7. Tontin 20062/3 asuinrakennusoikeus on 5 350 k-m² ja kerrosluku on 7. Tontin 20062/4 asuinrakennusoikeus on puolestaan 8 950 k-m² ja po. tontti jakautuu kahteen selvästi erikorkuiseen rakennusalaan kerrosluvun vaihdellessa kuuden ja kolmentoista välillä.

Korttelin 20062 autopaikkamääräys on kaavamääräysten mukaan asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap / 135 k-m². Korttelin pysäköinti on kaavassa osoitettu korttelin alueelle toteutettavaan pihakanen alaiseen laitokseen, mutta autopaikat tullaan kokonaisuudessaan sijoittamaan rakennuttajan kustannuksella Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toteuttamaan Saukonlaiturin maanpäälliseen pysäköintitaloon LPA-1 tontille 20068/1, joka sijaitsee viereisessä korttelissa. Tarkemmin pysäköinnin järjestämisestä on sanottu tämän tarjouspyynnön kohdassa 3.6.4.

Muilta osin viitataan asemakaavan muutokseen nro 12643, joka on määräyksineen tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 3.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden myöhemmin tehdä tarpeelliseksi katsomiaan asemakaavan muutoksia Jätkäsaaren alueella asemakaavan muutoksen nro 12643 ulkopuolella.

Kaupunki ei vastaa siitä, että Jätkäsaaren alueella voimassa olevien asemakaavojen tai asemakaavaluonnosten tai -ehdotusten mukaiset hankkeet toteutuisivat niiden kaavassa osoitettujen käyttötarkoitusten, laajuuden tai suunniteltujen aikataulujen mukaisesti.

Edelleen Kaupunki toteaa, että se tulee luovuttamaan Jätkäsaaren alueelta ja/tai sen lähiympäristöstä ja asemakaavan muutoksen nro 12643 ulkopuolelta jatkossa myös muita tontteja vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon päättämässään aikataulussa.

2.4. Tonttien rakennettavuus, esirakentaminen ja perustamistapa

Korttelista 20062 on tehty 8.12.2020 geotekninen rakennettavuusselvitys, joka perustuu Rambollin 20.3.2020 tekemään selvitykseen. Mainitun selvityksen perusteella rakennukset perustetaan alustavasti osittain tukipaaluilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan ja osittain murskekerroksen välityksellä kantavan maan, kallion tai louhitun kallion varaan. Rakennuttajan tulee myös varautua siihen, että rakennukset joudutaan kokonaisuudessaan perustamaan tukipaaluilla. Mainitussa selvityksessä annetut kustannusarviot annetaan karkeasti suunta-antavina ja sitoumuksetta.

Geotekninen rakennettavuusselvitys ja Rambollin mainittu selvitys ovat tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 4. Niiden osalta Rakennuttajan tulee erityisesti huomioida, että:

- Saukonlaiturin rantamuuri on tarkoitus säilyttää ja sen rakenteiden kestävyys tulee erityisesti huomioida uudisrakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa sekä varmistaa asia mm. mitauksilla ja seurannalla. Tätä varten Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan ympäristöhallintasuunnitelman, jossa on mm. esitetty rakentamisen aikainen Saukonlaiturin rantamuurin siirtymäseuranta. Ympäristöhallintasuunnitelma on laadittava maa- ja kallioperäyksikön tarkemmin antamien ohjeiden mukaan ja esitettävä sen hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennuttaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan tekemään tarvittavat tonttien perustamis- ja maanrakennustöiden toteuttamisen edellyttämät geotekniset lisäselvitykset, geotekniset tutkimukset ja pohjarakennussuunnitelman sekä muut vastaavat selvitykset geoteknisen rakennettavuusselvityksen mukaisesti. Edelleen Rakennuttaja on velvollinen noudattamaan tonteille rakennettavien rakennusten perustamiseen ja maanrakentamiseen liittyvien töiden osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun maa- ja kallioperäyksikön antamia ohjeita ja määräyksiä. Alueella suoritettavien maaperätutkimusten tulokset infra muodossa sekä maanalaisen rakenteiden toteutumätiedot tulee toimittaa Maan- ja vedenalaiset rakenteet -ohjeliitteen mukaisesti maa- ja kallioperäyksikköön.

2.4.1. Yksityiskohtaisten pohjatutkimusten suorittaminen

Rakennuttajalla on tontteja koskevan toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa tonteilla tavanomaisia geoteknisiä pohjatutkimuksia maaperän tarkemman laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistaan yksityiskohtaista suunnittelua varten.

Rakennuttajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimusten suorittamista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimusten tekemisestä. Palvelu antaa tarvittaessa maaperätutkimusten suorittamisesta kirjallisesti aluekohtaisia lisäohjeita, joita Rakennuttajan tulee noudattaa.

Rakennuttajalla ei ole kuitenkaan oikeutta ilman eri suostumusta suorittaa tonteilla muita toimenpiteitä, kuten esimerkiksi kaataa puita. Rakennuttaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan ennallistamaan tontin/tontit Helsingin kaupungin edellyttämään kuntoon.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli maaperätutkimusten suorittaminen tonteilla ei ole mahdollista.

2.4.2. Maaperän pilaantuminen ja rakennusjätteet ym.

Kaupunki ilmoittaa, että korttelin 20062 tonttien maaperä on pilaantunut vanhojen täyttöjen ja aiemman käytön seurauksena. Tonttien pilaantunut maaperä puhdistetaan ympäristökeskuksen 4.5.2015 (71 §) antaman päätöksen mukaisesti rakentamisen yhteydessä.

Rakennuttaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Kaupunki korvaa Rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alitavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Mikäli kortteliin ei toteuteta rakennusten tai pihakannen alaisia maanalaisia pysäköintiratkaisuja, tulee rakennukset varustaa koneellisesti tuuletetulla alapohjalla. Tällöin alapohjan läpiviennit ja saumat tulee tiivistää huolellisesti niin, ettei alapohjan läpi pääse virtaamaan ilmaa alimpaan kerrokseen.

Rakennuttaja on velvollinen ilmoittamaan maaomaisuus yksikölle (Johanna Hytönen, puh. 09-310 36414) rakentamisen aloitusajankohdan viimeistään kaksi viikkoa ennen kunkin tontin töiden aloittamista ja sopimaan em. asioista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa maaperän puhdistamisesta aiheutua. Kaupungin vastuu maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes Tontille rakennettava rakennus on asemakaavan muutoksen nro 12643 ja Tontin luovutussopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa Tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta voidaan neuvotella maaomaisuus yksikön kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Rakennuttaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että tontti ei Rakennuttajan toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli tontti Rakennuttajan toimesta tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, Rakennuttaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Tällöin Rakennuttaja on velvollinen puhdistamaan tontin alueen sekä esittämään Kaupungille kunnostuksen loppuraportin.

2.4.3. Johto- ja putkisiirrot

Kaupunkimittauspalvelujen johtotietokartan mukaan korttelin 20062 alueella kulkee useita kunnallisteknisiä johtoja ja putkia, joista osa on jotosin poistettu käytöstä. Korttelin 20062 alueella ei mitään todennäköisimmin ole maanalaisia rakennettuja kalliotiloja.

Kaupunki ilmoittaa, että se pyrkii kustannuksellaan suorittamaan tarpeelliset käytössä olevien johtojen ja putkien yms. siirrot ennen tonttien rakentamisen aloittamista. Rakennuttaja on kuitenkin velvollinen kustannuksellaan ennen tonttien rakentamisen aloittamista erikseen selvittämään tonttien johtotiedot kaupungin johtotietopalvelusta ja tiedot alueella mahdollisesti sijaitsevista yhdyskuntateknisistä laitteista tai vastaavista (puhelin: (09) 310 31930).

Siltä osin kuin johto- ja putkisiirtoja ei suoriteta, Rakennuttaja on lisäksi velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, putkien, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tonteilla, mikäli tonttien asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä tonttien ulkopuolelle. Mikäli tonttien asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö kuitenkin edellyttää vielä edellä mainittujen lisäksi tehtäviä johto- tmv. siirtoja, Rakennuttaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin asian selvittämiseksi.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajan hankkeelle saattaa aiheutua tonteilla olevien johtojen, putkien yms. siirroista.

2.5. Yhdyskuntatekninen huolto ja yleiset alueet

Kaupunki rakentaa tonttien ulkopuolelle kadut ja muut yleiset alueet sekä kunnallistekniset verkostot päättämässään aikataulussa siltä osin kun niitä ei ole jo toteutettu. Nämä pyritään toteuttamaan tonttien rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Kadut ja muut yleiset alueet viimeistellään kuitenkin vasta, kun tonttien sekä lähialueiden rakentamistoiminta on kokonaisuudessaan saatettu loppuun.

Rakennuttaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen tonttien rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tonttien rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta. Rakennuttaja on velvollinen toimittamaan viipymättä lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähkösuunnitelmat (LVIS) liitoskohtalausuntoineen ja pelastussuunnitelman kaupungin osoittamaan projektipankkiin.

Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttien rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, maanalaisten tilojen tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai Rakennuttaja joutuu tällaisen viivästymisen vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tonttien osalta.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään tonteille toteutettavat hankkeet yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia eri laitosten ja yhtiöiden käyttämiä toimitus-, liittymis-, myynti- ja muita vastaavia ehtoja.

Tontit ovat liitettävissä Helsingin Energian kaukolämpöverkoston ja mahdollisesti myös kaukojäähdytysverkoston, mutta kaukojäähdytysverkoston runkolinjan toteutettavuus Saukonkadulle tutkitaan erikseen. Tontit ovat liitettävissä myös Helen sähköverkko Oy:n sähköverkkoon. Liittymisessä noudatetaan Helsingin Energian kaukolämmön sekä mahdollisen kaukojäähdytysverkon liittymis- ja myyntiehtoja ja Helen Sähköverkko Oy:n käyttämiä sähköverkon liittymisehtoja sekä tarvittaessa muita laitosten käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja. Sähkönjakelun osalta viitataan myös tämän tarjouspyynnön kohtaan 3.6.3.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään tontit Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin. Tältä osin liittymisessä on otettava huomioon, että rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan tarvittavista järjestelyistä tonttien 20062/2 ja 3 liittämiseksi

yleiseen jätevesiviemäriin ja tontin 20062/2 liittämiseksi yleiseen vesijohtoverkoston, tontin 20062/4 kautta, joiden liitoskohdat siis sijaitsevat Saukonkujan ja Karibiankadun risteyksessä. Edelleen todetaan, että saatavilla olevien tietojen perusteella tontin 20062/3 on mahdollista liittyä yleiseen vesijohtoverkoston Bahamankujan puolelta. Selvyyden vuoksi todetaan vielä, että Tontin 20062/4 on mahdollista liittyä yleiseen jätevesiviemäriin ja yleiseen vesijohtoverkoston, joiden liitoskohdat sijaitsevat mainitussa Saukonkujan ja Karibiankadun risteyksessä. Liittymisessä noudatetaan muilta osin voimassa olevia HSY:n vesihuollon yleisiä toimitusehtoja sekä tarvittaessa muita laitoksen käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

Kaupunki määrittää Tonttiin liittyvän kunnallistekniikan liitoskohdat ja vastaa kunnallistekniikan runkolinjan toteuttamisesta katualueella. Kaupungin toteuttamista liitoskohdista poikkeavista uusien liittymien toteuttamisesta runkolinjaan vastaa kustannuksellaan Rakennuttaja, mukaan lukien jo tehdyn liitoskohdan tulppaaminen ym. tarvittavat toimenpiteet. Kaupungilla on oikeus antaa asiaa koskevia tarkentavia määräyksiä ja/tai menettelytapaohjeita.

3. RAKENNUTTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA TOTEUTUSSOPIMUS

3.1. Rakennuttajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti

Korttelin nro 20062 tontit toteutetaan Rakennuttajan kokonaisvastuuperiaatteella.

Korttelin 20062 Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontit kokonaan täysin valmiiksi tämän tarjouspyynnön, toteutussopimuksen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen ja näiden liitteiden mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Rakennuttaja on edelleen velvollinen noudattamaan tonteille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Rakennuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

3.1.1. Korttelin 20062 toteutussopimus

Korttelin 20062 toteuttamisesta tehdään Kaupungin ja Rakennuttajan välillä toteutussopimus. Sopimuksessa sovitaan Kaupungin ja Rakennuttajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä korttelin toteuttamisen periaatteista tämän tarjouspyynnön mukaisesti. Rakennuttaja sitoutuu lisäksi noudattamaan Kaupungin toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen sekä näiden liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei toteutussopimuksessa tai kiinteistökaupan esisopimuksessa voida millään tavoin sopia Kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tästä johtuen Kaupunki ei vastaa Rakennuttajan hankkeille mahdollisista viranomais määräyksistä taikka -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle aiheutuvista mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomais lupien käsittely valitusten johdosta tai muusta syystä pitkittyy tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli korttelin 20062 Rakennuttajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, vastaavat ryhmän tai yhteenliittymän osapuolet Kaupunkia kohtaan yhteisvastuullisesti korttelia koskevan toteutussopimuksen velvoitteiden täyttämistä, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Toteutussopimus on allekirjoitettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on tehnyt päätöksen Rakennuttajan esittämän tarjouksen hyväksymisestä.

Rakennuttajalla ei ole oikeutta siirtää toteutussopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

Toteutussopimus on voimassa sopimuksen allekirjoittamisesta siihen saakka, kunnes korttelin kaikki tontit on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki toteutussopimukseen perustuvat velvoitteensa. Mikäli tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus päättyy sitä koskevan määräajan jälkeen, päättyy samalla toteutussopimuksen voimassaolo esisopimuksen päättymisen yhteydessä ilman eri toimenpiteitä.

Mahdolliset toteutussopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolien on ne allekirjoitettava.

Mahdolliset toteutussopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien osapuolten hyväksymä. Lausunnon pyytämistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin.

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

Toteutussopimusluonnos on tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 5. Kaupunki pidättää oikeuden tehdä sopimusluonnokseen perustellusta syystä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä ennen sen allekirjoittamista.

3.1.1.1. Sopimussakko ja vakuudet

Toteutussopimuksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi sopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Rakennuttaja ei noudata toteutussopimuksen tai sen liitteiden ehtoja taikka sitä, mitä niiden perusteella on määrätty. Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi.

Sopimussakko on suuruudeltaan kulloinkin enintään yksi miljoonaa (1 000 000,00) euroa. Mikäli Rakennuttajan sopimusrikkomuksen voidaan kuitenkin katsoa kohdistuvan vain yksittäiseen tonttiin ja sopimusrikkomusta on muutoinkin kokonaisuutena arvioiden pidettävä toteutussopimuksen tarkoitus ja tavoitteet huomioon ottaen vähäisenä, peritään sopimussakkoa tällöin kulloinkin enintään vain viisisataatuhatta (500 000,00) euroa.

Erikseen todetaan, että korttelin 20062 tonttien ostamista ym. koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu tontteja 20062/2-4 koskevassa kiinteistökaupan esisopimuksessa. Näin ollen toteutussopimuksen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös tonttien 20062/2-4 kiinteistökaupan esisopimuksen sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli Rakennuttaja on rikkonut kiinteistökaupan esisopimuksessa tonttien ostolle asetettuja ym. ehtoja.

Rakennuttaja sitoutuu luovuttamaan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Kaupungille kunkin tontin osalta luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman viidensadantuhannen (500 000,00) euron omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden. Näin ollen vakuuden kokonaismäärä on korttelin 20062 tonttien osalta yhteensä yksimiljoonaa viisisataatuhatta (1 500 000,00) euroa. Vakuuksien on oltava voimassa siihen asti, kunnes korttelin tontit on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki korttelia koskevat ja toteutussopimukseen ja sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuudet ovat kuitenkin voimassa enintään 31.12.2026 saakka. Vakuudet on suoritettava Kaupungille viimeistään toteutus- ja esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

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

3.1.1.2. Kaupungin toteutussopimuksen irtisanomisoikeus

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja olennaisesti laiminlyö tässä tarjouspyynnössä, toteutussopimuksessa, kiinteistökaupan esisopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo tarjouspyynnön, toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen tai näiden liitteissä esitettyjä ehtoja tai sitä, mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Rakennuttaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Rakennuttaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Mikäli Rakennuttajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa toteutussopimus välittömästi päättymään, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Rakennuttajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa kuitenkin mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Rakennuttajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä. Kaupunki ei ole kuitenkaan velvollinen hyväksymään edellä tässä kohdassa tarkoitettua järjestelyä.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Rakennuttaja on tahallaan tai törkeällä tuottamuksella rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen tai Rakennuttaja taikka Rakennuttajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö on tuomittu tai tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta.

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

Toteutussopimuksen irtisanomisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Rakennuttajalle todisteellisesti.

Mikäli Kaupunki irtisanoo korttelin 20062 tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös toteutussopimus välittömästi päättymään tontin/tonttien osalta.

Kaupunki saa irtisanomistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden tämän tarjouspyynnön mukaisesti järjestetyn arkkitehtuurikilpailun tuloksena saatuihin suunnitelmiin ja muihin materiaaleihin sekä mahdollisiin muihin Kaupungin ja Rakennuttajan yhteistyönä laatiin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Rakennuttaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä irtisanomisilmoituksen tiedoksisaatuaan.

Toteutussopimuksen irtisanominen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Rakennuttajalta toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

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

3.2. Tonttien toteuttamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet

3.2.1. Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämisvelvollisuus AK-tontista 20062/4

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään AK-tontista 20062/4 (8 950 k-m²) Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tontin 20062/4 suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Arkkitehtuurikutsukilpailun järjestäjänä toimii Rakennuttaja. Rakennuttaja laatii yhdessä Kaupungin edustajien kanssa kilpailuohjelman, jossa määritellään kilpailutehtävän ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteet. Kilpailuun on kutsuttava vähintään neljä arkkitehtuuritoimistoa, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Kilpailussa saatavien ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa kilpailun arviointiryhmä, johon Rakennuttaja voi nimetä kolme edustajaa ja

Kaupunki kolme edustajaa. Arviointiryhmän puheenjohtajana toimii Rakennuttajan edustaja. Lisäksi kilpailuun kutsutut kilpailijat nimeävät oman yhteisen edustajansa arviointiryhmään sen jälkeen, kun kilpailun kilpailuasiakirjat on luovutettu. Arviointiryhmä voi käyttää tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.

Kilpailutuloksen perusteella tontin 20062/4 arkkitehtuurisuunnittelu tulee antaa kilpailun voittaneelle suunnittelutoimistolle, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Tontti on suunniteltava ja toteutettava arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen yhdessä voittaneen suunnittelutoimiston kanssa, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Rakennuttaja vastaa kaikista arkkitehtuurikilpailusta aiheutuvista kustannuksista. Tässä tarkoitettua kilpailun kohdetta voidaan muuttaa vain Kaupungin suostumuksella.

Tonttia 20062/4 koskeva arkkitehtuurikutsukilpailu tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, että tarjouspyynnön kohdassa 3.5.3 tontin rakentamisen aloittamiselle asetettu määräaika saavutetaan.

3.2.2. Pääsuunnittelijan valinta AK-tonttien 20062/2 ja 3 osalta

Rakennuttaja on velvollinen hyväksyttämään Kaupungilla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelussa) etukäteen hankkeen pääsuunnittelijan AK-tonttien 20062/2 ja 3 osalta ennen suunnittelutyön aloittamista.

AK-tonteilla 20062/2 ja 3 on oltava eri pääsuunnittelija, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Edellä mainittujen AK-tonttien suunnitteluratkaisujen on oltava erittäin laadukkaita ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Pääsuunnittelijan vaihtaminen kesken hankkeen toteutuksen on kielletty.

3.3. Rakennuttajan toteutusvelvollisuus tonteittain

3.3.1. Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasunto-omistajana toteutettavat myytävät AK-tontit 20062/2 ja 4

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan AK-tonteille 20062/2 ja 4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja. AK-tontille 20062/2 on lisäksi toteutettava asemakaavan edellyttämät nk. kivijalkaliiketilat. Tonttia 20062/2 ja sille rakennettavia rakennuksia omistamaan on perustettava yksi asunto-osakeyhtiö, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Tonttia 20062/4 ja sille rakennettavia rakennuksia omistamaan tulee perustaa yksi tai kaksi asunto-osakeyhtiötä riippuen

po. tontin kiinteistökaupan tekemisen vaiheistamisesta, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Kullekin tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus myöntää mainittuihin vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perusteltua eikä muutoista voida pitää merkittävänä.

AK-tontti 20062/4 on suunniteltava ja toteutettava sitä koskevan arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen. AK-tontin 20062/2 pääsuunnittelija on hyväksyttävä Kaupungilla ennen suunnittelun aloittamista ja tonttien suunnitteluratkaisujen on oltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan tonttien 20062/2 ja 4 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaiselle tontille 20068/1 (LPA -1) Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta rakennettuun maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Tarkemmin autopaikkojen järjestämisvelvollisuudesta on kerrottu tarjouspyynnön kohdassa 3.6.4.

Tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava tämän tarjouspyynnön, toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

Tontteja ei saa ilman Kaupungin suostumusta toteuttaa ns. valinnaisina vuokratontteina, jossa asunnon ostaja saa valita, lunastaako asuntoon kohdistuvan tonttiosuuden vai maksaako tästä osuudesta maanvuokraa.

3.3.2 Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettava myytävä AK-tontti 20062/3

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan AK-tontin 20062/3 joko vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntohankkeena tai vaihtoehtoisesti vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntohankkeena. Asuntojen hallintamuodon on kuitenkin oltava sama koko tontin osalta, eikä eri hallintamuotojen yhdistelmävyys siten ole sallittua.

Tonttia ja sille rakennettavaa rakennusta omistamaan on perustettava yksi asunto-osakeyhtiö, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mikäli tontti toteutetaan vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntohankkeena, noudatetaan perheasunto- ja keskipinta-alavaatimusten sekä ns. valinnainen vuokratontti -mallin osalta sitä, mitä edellä kohdassa 3.3.1. on sanottu. Mikäli tontti taas toteutetaan vapaarahoittei-

sena sääntelemättömänä vuokra-asuntohankkeena, ei tontille rakennettavien asuntojen lukumäärää tai pinta-alaa ole tarkemmin rajoitettu, mutta asuntojen huoneisto- ja pinta-alajakauman on kuitenkin oltava monipuolinen. Mahdolliset vuokra-asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

AK-tontin 20062/3 pääsuunnittelija on hyväksyttävä Kaupungilla ennen suunnittelun aloittamista ja tontin suunnitteluratkaisujen on oltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan tontin 20062/3 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaiikat asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaiselle tontille 20068/1 (LPA -1) Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta rakennettuun maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Tarkemmin autopaiikkojen järjestämisvelvollisuudesta on kerrottu tarjouspyynnön kohdassa 3.6.4.

Tontin suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava tämän tarjouspyynnön, toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

3.4. Rakentamisen laadunohjaus ja rakennuslupasuunnitelmien hyväksyminen

Tonttien suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa. Tonttien suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa (alueryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset ym.). Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tonteille toteutettavat rakennuttajan hankkeet osallistuvat alueryhmätyöskentelyyn ja alueryhmän järjestämiin kokouksiin. Alueryhmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto kunkin hankkeen asemakaavamukaisuudesta ja/tai vähäisistä poikkeamisista, tonttien luovuttamista koskevien ehtojen sekä muiden hanketta koskevien erityisehtojen täytymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi alueryhmän kokouksissa tarkastetaan hankkeiden pihasuunnitelmat sekä varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksesta muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Alueryhmä koostuu kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston (puheenjohtaja ja sihteeri), rakennusvalvontaviranomaisen, asemakaavoituspalvelun sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun edustajista. Alueryhmää täydennetään tarvittaessa muilla asiantuntijoilla.

Rakennuttaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu po. kokouksissa on kunkin hankkeen

pääsuunnittelijalla. Mikäli yhdyshenkilö vaihtuu, tästä on viipymättä ilmoitettava Länsisataman aluerakentamisprojektille.

Rakennuttaja on velvollinen ilmoittamaan tonttien rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektille (projektinjohtaja Tuomo Sipilä, puh. (09) 310 34249, sposti. tuomo.sipila@hel.fi).

Kunkin tontin osalta lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit -yksikön sekä Länsisataman aluerakentamisprojektin (alueryhmän) hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Tonttien toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä AK-tontin 20062/4 luovuttamisesta, mikäli lopulliset rakennuslupasuunnitelmat eivät laadullisesti tai perusratkaisuiltaan vastaa ko. tonttia koskevan arkkitehtuurikilpailun voittanutta ehdotusta.

Kunkin tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun ja Länsisataman aluerakentamisprojektin (alueryhmän) hyväksyntä.

3.5. Tonttien toteutusjärjestys ja kiinteistökauppojen sekä rakentamisen määräajat ym.

3.5.1. Toteutusjärjestys

Korttelin 20062 AK-tonttien 20062/2-4 toteutusjärjestys on ennalta määrätty. Rakentaminen etenee Bahamankujan ja Saukonkujan suunnasta (etelästä) Saukonlaiturin ja Saukonkadun suuntaan (pohjoiseen) ja tonttien rakentaminen tulee aloittaa seuraavassa järjestyksessä:

1. AK-tontti 20062/4
2. AK-tontti 20062/3
3. AK-tontti 20062/2

Tontin 20062/3 rakentamista ei saa aloittaa ennen tontin 20062/4 rakentamisen aloittamista. Tontin 20062/2 rakentamista ei puolestaan saa aloittaa ennen tontin 20062/3 rakentamisen aloittamista (tonttien toteutusjärjestyksen muuttamisesta ks. kohta 3.5.4).

3.5.2. Kiinteistökauppojen määräajat

Rakennuttaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan tontteja 20062/2-4 koskevat kiinteistökaupan kauppakirjat, kun kulloinkin kyseessä olevalle tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään seuraavasti:

1. AK-tontti 20062/4, vähintään noin neljäkymmentä (40 %) prosenttia tontin rakennusoikeudesta eli noin 3 600 k-m², viimeistään 31.5.2023.
2. AK-tontti 20062/4, loppuosa tontin rakennusoikeudesta, mikäli po. tonttia ei myydä kokonaisuudessaan vaiheessa 1., viimeistään 31.10.2023.
3. AK-tontti 20062/3, viimeistään 31.1.2024.
4. AK-tontti 20062/2, viimeistään 31.3.2024.

Selvyyden vuoksi todetaan, että AK-tontti 20062/4 voidaan siis ostaa joko kerralla tai kahtena po. tontin määräosan kauppana edellä mainittujen aikataulujen mukaisesti. Määräosamuotoisen kaupan toteuttaminen edellyttää hallinnanjakosopimusta, jonka Rakennuttaja on kustannuksellaan velvollinen laatimaan. Kaupungilla on oikeus sisällyttää hallinnanjakosopimukseen määräykset, jotka ovat objektiivisesti arvioiden tarpeellisia kaupungin aseman turvaamiseksi. Edelleen todetaan, että ”Tontilla” tarkoitetaan edellä ja jäljempänä tässä tarjouspyynnössä myös tontin 20062/4 määräosaa, ellei asiayhteydestä selkeästi muuta ilmene.

Mikäli AK-tontista 20062/4 on teknisesti ja muuten mahdollista muodostaa kaksi erillistä kiinteistöä, voidaan po. tontin kauppa toteuttaa myös tällä tavoin kaksivaiheisesti kahtena erillisenä kiinteistön kauppana ja muuten edellä mainittujen aikataulujen mukaisesti. Kaupunki ei vastaa siitä, mikäli po. tontin lohkominen ja siten kiinteistöjen muodostaminen ei ole teknisesti tai muuten mahdollista.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää mainittuihin määräaikoihin pidennystä. Samalla on kuitenkin sovittava tonttien rakentamisen aloittamiselle asetettujen määräaikojen pidentämisestä (josta tarkemmin ks. kohta 3.5.4.)

3.5.3. Rakentamisen määräajat

Korttelin 20062 AK-tonttien 20062/2-4 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun kulloinkin ko. tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään raken-

nuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

AK-tonteille 20062/2 ja 3 toteutettavien ja hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa kulloinkin ko. tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. AK-tontille 20062/4 toteutettavien ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen tulee valmistua kolmen (3) vuoden kuluessa siitä, kun po. tontti on kokonaisuudessaan myyty. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönottettavaksi.

3.5.4. Tonttien toteuttamiselle ja luovuttamiselle asetettujen määräaikojen pidentäminen sekä muutokset tonttien toteutusjärjestyksessä

Edellä tarjouspyynnön kohdissa 3.5.2. ja 3.5.3. esitetyt määräajat ovat sitovia ja Rakennuttaja on velvollinen tekemään tonttien kiinteistökaupat sekä toteuttamaan tontit annettujen määräaikojen puitteissa. Rakennuttajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidennystä. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Rakennuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota Rakennuttajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia Rakennuttaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi tonttien esirakentamisen tai rakentamiskelpoiseksi saattamisen viivästyminen, kunnallistekniikan rakentamisen viivästyminen tai rakennusluvasta tehtyä valitusta.

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

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Rakennuttaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikölle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästyksen syyt ja sen arvioitu kesto.

3. Selvitys Rakennuttajan toimista viivästymisen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.
4. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan pidentämistä.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli Rakennuttajan ja Kaupungin välillä syntyy erimielisyyttä viivästyksen syistä tai sen kestosta, Rakennuttajan viivästyksen välttämistä tai sen vaikutusten rajoittamista koskevan veloitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, noudatetaan erimielisyyksien ratkaisemisessa sitä, mitä tarjouspyynnön liitteenä olevassa toteutus sopimuksessa on tältä osin (erimielisyyksien ratkaiseminen) sanottu.

Kaupunki ilmoittaa, että se on valmis tarvittaessa perustellusta syystä neuvottelemaan muutoksista edellä tarjouspyynnön kohdassa 3.5.1. esitettyyn tonttien toteutusjärjestykseen, mikäli muutokset edesauttavat tonttien toteutumista asetettujen määräaikojen puitteissa ja toteutusjärjestyksen muutosta on muutoinkin pidettävä Kaupungin edun mukaisena. Mahdolliset toteutusjärjestyksen muutokset eivät oikeuta määräaikojen pidennyksiin, ellei nimenomaisesti toisin sovita.

Mikäli toteutusjärjestyksen muutos edellyttää muutoksia toteutus sopimukseen ja/tai kiinteistökaupan esisopimukseen tai muita vastaavia toimenpiteitä, on näistä neuvoteltava ja sovittava kirjallisesti ennen toteutusjärjestyksen muuttamista.

3.6. Muuta tonttien toteutuksessa huomioitavaa

3.6.1. Alueellinen jätteen putkikuljetusjärjestelmä ja tähän liittyvät ehdot

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010, että Jätkäsaaren uusilla asuin- ja toimitila-alueilla tonttien jätehuolto hoidetaan keskitetysti alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä. Helsingin kaupunki on perustanut Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä jäteyhtiö) putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten. Jäteyhtiö on osa Helsingin kaupungin kaupunkikonsernia, ja se toimii voittoa tavoittelemattomana yhtiönä.

Korttelin 20062 tonteille rakennettavien rakennusten omistamista varten perustettavat asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia liittymään jäteyhtiön osakkaiksi merkitsemällä kunkin tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän yhtiön äänioikeudettomia B-sarjan

osakkeita (1 osake/asemakaavan osoittama kerrosneliömetrimäärä) jäteyhtiön tarkemmin määrittelemän ehdoin.

Jäteyhtiö kattaa järjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat investointikulut osakemerkinnöistä saatavin maksuin. Merkintämaksu muodostuu perusmaksusta ja kiinteistökohtaisesta maksusta. Perusmaksulla kateetaan putkikeräysjärjestelmän yleisistä osista (jäteasema ja runkoverkosto) ja kiinteistökohtaisella maksulla (lisäosa) kiinteistölle asennettavasta laitteistosta (syöttöasema ja kiinteistöputki ym.) aiheutuvat investointikustannukset. Perusmaksun suuruus on maksun suorittamisen ajankohdasta riippuen noin 26-28 euroa/k-m². Kiinteistökohtaisen maksun suuruus riippuu kiinteistölle asennettavien kiinteistökohtaisten laitteiden laajuudesta ja teknisestä ratkaisusta ollen arviolta noin 24-28 euroa/k-m². Jätteen putkikeräysjärjestelmän kokonaiskustannukseksi muodostuisi siten arviolta noin 50-56 euroa/k-m².

Ellei jäteyhtiö toisin määrää, Rakennuttaja on velvollinen AK-tonttien 20062/2-4 osalta allekirjoittamaan tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana olevan mallin mukaisen putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen jäteyhtiön kanssa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tonttien toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta.

Liittyminen jäteyhtiön osakkaaksi tapahtuu kiinteistön omistajan hakemuksesta viimeistään jäteyhtiön määräämänä ajankohtana. Liittyminen tapahtuu pääsääntöisesti viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa kulloinkin kyseessä olevan putkikeräysjärjestelmään liitettävän tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Osakkeiden merkinnästä tehdään kunkin tontinomistajan (asunto-osakeyhtiön) kanssa erillinen merkintä-/osakassopimus.

Jäteyhtiö määrää osakemerkinnän ehdot sekä merkintämaksun yllä kuvattujen periaatteiden mukaisesti. Käyttäjiksi tulevien tonttien tulee lisäksi tehdä jäteyhtiön kanssa erillinen käyttösopimus, jonka perusteella jäteyhtiö perii järjestelmän käyttökustannukset ja määrää käyttöehdot. Käyttösopimus tulee tehdä jäteyhtiön määräämänä ajankohtana, mutta kuitenkin ennen kuin järjestelmä otetaan kiinteistöllä käyttöön.

Kaupunki ja jäteyhtiö pidättävät kaikki oikeudet perustellusta syystä tarkistaa tässä esitettyä alustavaa hinta-arviota ja jäteyhtiöön liittymisen ehtoja.

Jätteen putkikeräysjärjestelmällä tullaan keräämään sekajätettä, paperia, biojätettä, muovia ja pienkartonkia. Jätteen putkikeräysjärjestelmän jättepisteet tulee sijoittaa jäteyhtiön antamien ohjeiden mukaisesti siten, että ne palvelevat hyvin koko korttelia. Kaupungilla ja jäteyhtiöllä on oikeus määrätä kutakin tonttia palvelevien jätteenkeräyspisteiden taroituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Tonteille perustettavat asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia korvauksetta sallimaan jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen,

huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tonteillaan. Edelleen ne ovat velvollisia korvauksetta sallimaan perinteisten jäteas-tioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tonteillaan. Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, van-hat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jät-teet), jätehuolto järjestetään kaupungin ja jäteyhtiön määräämällä ta-valla.

Jätteen putkikeräysjärjestelmä pyritään toteuttamaan korttelin 20062 tonttien toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa. Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut tonteille rakennettavien rakennusten käyttöönottoon mennessä, Rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksel-laan tonttien jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetel-min. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli, merkintäsopimusmalli, osakasso-pimusmalli, käyttösopimusmalli sekä esitietolomake ovat tämän tarjous-pyyntöä kilpailuasiakirjoina nro 6-10. Jäteyhtiöön liittymisen ym. osalta noudatetaan näiden sopimusmallien mukaisia ehtoja niihin kulloinkin tehtävine lisäyksineen ja päivityksineen, ellei Jätkäsaaren jätteen putki-keräys Oy toisin määrää.

3.6.2. Rakentamisen logistiikan ohjaus

Kaupungin tavoitteena on Jätkäsaaren rakentamistoiminnan ja työmaa-järjestelyjen ohjaaminen siten, että rakentamiseen liittyvät toiminnot, kuten työnaikainen liikenne, kuljetukset, tonttikohtainen rakentaminen, katualueiden rakentaminen, varastointi, työaluevaraukset ja työnaikai-nen pysäköinti sujuvat mahdollisimman hyvin ja niiden asumiselle koi-tuva häiriövaikutus on mahdollisimman vähäinen. Rakentamistoimin-nan ohjaamiseen kuuluu lisäksi tiedonkulusta huolehtiminen.

Kaupunki on laatinut alueellisen rakentamisen logistiikkasuunnitelman. Alueellisessa suunnitelmassa on määritelty ne periaatteet, joiden mu-kaan rakentamistoimintaa (esim. työnaikainen liikenne, kuljetukset, tonttikohtainen rakentaminen, katualueiden rakentaminen, varastointi, työmaa-aluevaraukset ja työnaikainen pysäköinti) tulee ohjata.

Kaupungin toimeksiannosta, ja sen edustajana alueella toimii lisäksi logistiikkaoperaattori. Logistiikkaoperaattorina toimii tällä hetkellä Sito-wise Oy (yhdyshenkilö Joonas Hakkila, sposti: logistiikka.jatka-saari@sitowise.com, puh: +358 40 547 4418). Operaattorin tehtävänä on mm. huolehtia aluerakentamisen toimintojen sujumisesta ja tiedon-kulusta ympärivuotisesti sekä keskitettyjen palveluiden järjestämisestä siltä osin kuin toimintoja ei voida järjestää Rakennuttajan tonteilla. Lo-gistiikkaoperaattori vastaa esimerkiksi seuraavien asiakokonaisuuksien hoitamisesta:

- Katualueiden, rakentamattomien alueiden ja työmaa-alueiden ympäristön siisteyden valvonnasta.
- Säännöllisistä alueen kattavista työmaakerroksista, joilla valvotaan yleistä siisteyttä ja järjestystä.
- Kuljetusreittien ja keskitettyjen varastointialueiden ohjauksesta.
- Työmaatukikohtien ja konttien sekä työmaapysäköintialueiden sijoittamisesta yhteistyössä urakoitsijoiden kanssa.
- Työmaasähkön ja vesihuollon alueellisesta yleiskoordinoinnista.

Rakennuttaja on velvollinen sopimaan mm. yllä mainittujen keskitettyjen työmaa- ja logistiikkapalvelujen hankkimisesta logistiikkaoperaattorin kanssa sen tavanomaisesti noudattamin hinta- ym. ehdoin.

Rakennuttaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan laatimaan tontteja koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman Kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on kunkin tontin osalta esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennuttaja on velvollinen noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Rakennuttaja on edelleen velvollinen noudattamaan Kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Rakennuttaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tonttien toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli Rakennuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä Rakennuttaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, Kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä Rakennuttajalta.

Rakentamisen logistisen ohjauksen osalta viitataan lisäksi kilpailuasiakirjana nro 11 olevaan Rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen rakennuttajille ja urakoitsijoille, Sitowise Oy, 2.12.2020.

3.6.3. Muuntamotilat ja jakokaapit

Rakennuttaja on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tonteille asemakaavamääräysten edellyttämien

yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat sekä muut näihin liittyvät rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Rakennuttaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan po. jakokaappien ym. rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen tonteilla. Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava Helen Sähköverkko Oy:n antamia ohjeita ja määräyksiä.

Rakennuttaja on lisäksi velvollinen Kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan tonteille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden mahdollinen sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Ellei Helen Sähköverkko Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat Helen Sähköverkko Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

Lopuksi Rakennuttaja on velvollinen korvauksetta sallimaan myös muiden mahdollisten yleistä tarvetta palvelevien kunnallisteknisten laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen tonteilla sekä niille rakennettavissa rakennuksissa tai niiden rakenteissa.

Rakennuttaja on velvollinen selvittämään Helen Sähköverkko Oy:ltä mainittujen jakokaappien ja mahdollisesti vaadittavien jakokaappien syvennysten sekä muuntamotilojen edellyttämän sijainnin ja tilatarpeet sekä toteuttamaan tontit siten, että myös mainitut jakokaapit ja muuntamot ym. voidaan toteuttaa edellä mainitulla tavalla.

Tämän hetkisten suunnitelmien mukaan kortteliin 20062 olisi tulossa kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa jakokaappitilaa. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien alustava ja ohjeellinen mallikuva on kilpailuasiakirjana nro 12. Helen Sähköverkko Oy:llä on oikeus antaa suunnittelua ja toteutusta koskevia ohjeita ja määräyksiä. Rakennuttaja on edelleen vaadittaessa velvollinen toteuttamaan kortteliin 20062 myös muuntamotilat/-tiloja edellä tässä kohdassa kuvatulla tavalla, mikäli tämä katsotaan tarpeelliseksi.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Rakennuttajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

3.6.4. Autopaikat ja pysäköinti

Korttelin 20062 AK-tontteja palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat on sijoitettava Rakennuttajan kustannuksella LPA-1 tontille 20068/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta rakennettuun maanpäälliseen pysäköintilaitokseen.

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai Kaupunki toisin määrää, tontteja palvelevien ja mainittuun pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen määrät ovat seuraavat. Paikkamäärät määräytyvät

ensisijaisesti tässä ilmoitettujen paikkamäärien, ei asemakaavan mukaisesti:

- **Tontti 20062/2 30 autopaikkaa**
- **Tontti 20062/3 36 autopaikkaa**
- **Tontti 20062/4 60 autopaikkaa**

Tonttien ja niille rakennettavien rakennusten omistamista ja hallinnointia varten perustettavat yhtiöt ovat velvollisia ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi Kaupungin ja yhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Pysäköintiyhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki toisin päättä.

Edelleen tonttien ja niille rakennettavien rakennusten omistamista ja hallinnointia varten perustettavat yhtiöt ovat velvollisia tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua kunkin tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Rakennuttaja vastaa kaikista velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Yhden autopaikkaosakkeen (autopaikan) hinta on noin 35 000,00 euroa. Jätkäsaaren pysäköinti Oy ja Kaupunki pidättävät oikeuden perustellusta syystä tarkistaa tässä esitettyä hintaa.

3.6.5. Väestönsuojapaikat

Ellei Kaupungin kanssa toisin sovita, Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat tonteille rakennettaviin väestönsuojoihin.

Kaupunki ei vastaa mistään Rakennuttajan hankkeiden väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista kustannuksista.

3.6.6. Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus

Tonteille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee siten täyttää vähintään A2018 -energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei Kaupunki erittäin painavasta Rakennuttajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Rakennuttaja on velvollinen viimeistään hakiessaan kunkin tontin ostoa esittämään Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan ja Kaupungin hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä Kaupunki myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3.6.7. Hulevesien käsittelystä

Rakennuttajan tulee tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa riittävä hulevesien käsittely ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden. Hulevesistä aiheutuvia haittoja tulee ehkäistä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee noudattaa Kaupungin hulevesiohjelman tavoitteita ja prioriteettijärjestystä hulevesivirtaamien hallitsemiseksi ja huleveden laadun parantamiseksi.

4. TONTTIEN LUOVUTTAMINEN

4.1. Tonttien luovuttamisesta yleisesti

Korttelin 20062 AK-tontit myydään Rakennuttajalle tai tämän perustamalle tai määräämälle asunto-osakeyhtiölle tai perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Rakennuttajan ostotarjouksen sekä tämän tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvään kauppahintaan ja Kaupungin määräämin ehdoin. Tonttien ostamiselle asetetut määrääajat on esitetty edellä tarjouspyynnön kohdassa 3.5.2. Kaupungin toimivaltainen viranomainen hyväksyy lopullisesti tonttien kauppahinnan asetettujen toimivaltarajojen puitteissa.

4.1.1. Tonttien luovuttamisen edellytykset

Tonttien ostamiselle asetetut määrääajat on esitetty edellä tarjouspyynnön kohdassa 3.5.2. Tonttien myynti tulee vireille Rakennuttajan Kaupungille esittämällä vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemusten käsittelyaika on arviolta noin 6-8 viikkoa riippuen työtilanteesta.

Tonttien luovuttamisen ja luovutushakemusten käsittelyn yleisenä edellytyksenä on, ellei erikseen toisin sovita:

1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin;

2. Tonttia koskevat lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla hyväksytty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit-yksikössä sekä Länsisataman aluerakentamisprojektin toimesta.
3. Rakennuttaja esittää kunkin tontin ostoa hakiessaan tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan ja Kaupungin hyväksymän selvityksen.
4. Rakennuttaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä kulloinkin kyseessä olevan tontin osalta on tarjouspyynnössä, toteutussopimuksessa, kiinteistökaupan esisopimuksessa ja näiden liitteissä edellytetty tai määrätty.

Mikäli Rakennuttaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tarjouspyyntöön, toteutussopimukseen, kiinteistökaupan esisopimukseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes Rakennuttaja on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä kokonaisuudessaan tonttien luovuttamisesta, mikäli Kaupunki irtisanoo toteutus- ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki mainituin perustein pidättäytyy tonttien luovuttamisesta. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttien luovuttamista koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta.

4.2. Kiinteistökaupan esisopimus ja AK-tonttien 20062/2-4 myyminen

AK-tonttien 20062/2-4 ostamisesta tehdään Kaupungin ja Rakennuttajan välillä maakaaren muotomääräysten mukainen kiinteistökaupan esisopimus. Esisopimus on allekirjoitettava toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomais on tehnyt päätöksen Rakennuttajan esittämän tarjouksen hyväksymisestä.

AK-tonttien 20062/2-4 lopulliset kiinteistökaupat on tehtävä tarjouspyynnön kohdassa 3.5.2. esitettyjen määräaikojen puitteissa. Kunkin tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinta ja mahdollinen korko on kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa maksettu.

Mikäli Tontti 20062/4 ostetaan kerralla yhden asunto-osakeyhtiön lukuun, voidaan kauppahinta kuitenkin maksaa myös vaiheittain kohdan

3.5.2. mukaisesti, eli vähintään 40 % kauppahinnasta kaupanteon yhteydessä viimeistään 31.5.2023 ja loppukauppahinta viimeistään 31.10.2023 mennessä. Loppukauppahinnan suorittamisen vakuudeksi rakennuttaja (ostaja) valtuuttaa tällöin po. tontin kauppakirjan allekirjoituksin Kaupungin hakemaan rakennuttajan kustannuksella tonttiin vahvistettavan kiinnityksen, jonka suuruus on maksamatonta loppukauppahintaa vastaava määrä lisättynä kahdellakymmenellä (20 %) prosentilla. Kiinnityksestä saatavan panttikirjan rakennuttaja panttaa Kaupungille em. loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi. Kun loppukauppahinta on suoritettu, luovuttaa Kaupunki rakennuttajalle edellä mainitun panttikirjan. Po. vakuusjärjestelyn osalta noudatetaan lisäksi muita kaupungin vakiintuneita ehtoja ja käytäntöjä.

Tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatetaan Kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja sekä erikseen määriteltyjä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat keskeisiltä osin voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, tähän tarjouspyyntöön sekä toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukseen.

Rakennuttajalla ei ole oikeutta siirtää esisopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

Kiinteistökaupan esisopimus on voimassa sopimuksen allekirjoittamisesta alkaen 31.12.2025 asti.

Rakennuttaja ja Kaupunki voivat erikseen sopia esisopimuksen voimassaolon määräajan jatkamisesta.

Mahdolliset esisopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolien on ne allekirjoitettava.

Mahdolliset esisopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten 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 tällöin päästä sopimukseen, annetaan asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia.

Esisopimusluonnos on tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 13. Kaupunki pidättää oikeuden tehdä sopimusluonnokseen perustellusta syystä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä ennen sen allekirjoittamista.

4.3. Sopimussakko ja vakuudet

Esisopimuksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi sopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Rakennuttaja ei määräajassa osta esisopimuksen kohteena olevia tontteja sovitun mukaisesti tai ei muutoin noudata esisopimuksen ehtoja. Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi.

Sopimussakko on suuruudeltaan kulloinkin enintään viisisataatuhatta (500 000,00) euroa.

Erikseen todetaan, että korttelin 20062 tonttien toteuttamista (suunnittelu, rakentaminen ym.) koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu tontteja koskevassa toteutus sopimuksessa. Näin ollen esisopimuksen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös tonttien 20062/2-4 toteutus sopimuksen sopimussakko ehtojen perusteella, mikäli Rakennuttaja on rikkonut toteutus sopimuksen ehtoja.

Esi- ja toteutus sopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Kaupungilla on oltava Rakennuttajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä riittävä vakuus. Tarkemmin vakuuden asettamisesta on määrätty tarjouspyynnön kohdassa 3.1.1.1.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien lopullisiin kauppakirjoihin sisällytettävän sopimussakon määrä on kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000,00) euroa, mikäli ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja. Mikäli AK-tontti 20062/3 toteutetaan Rakennuttajan valinnan mukaisesti vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntohankkeena, sisällytetään tontin lopulliseen kauppakirjaan lisäksi sopimussakko ehto, jonka mukaan ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000,00) euroa/asunto, mikäli ostaja ei noudata asetettua 10 vuoden vuokra-asuntokäyttövelvoitetta. Lopullisten kauppakirjojen ehtojen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös toteutus sopimuksen perusteella.

4.4. Kaupungin esisopimuksen irtisanomisoikeus

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tonttien kiinteistökaupan esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja olennaisesti laiminlyö tässä tarjouspyynnössä, toteutus sopimuksessa, tonttien kiinteistökaupan esisopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo tarjouspyynnön, toteutus sopimuksen, tonttien kiinteistökaupan esisopimuksen tai näiden liitteissä esitettyjä ehtoja tai sitä, mitä niiden nojalla on määrätty, eikä

kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Rakennuttaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Rakennuttaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Mikäli Rakennuttajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa esisopimus välittömästi päättymään, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Rakennuttajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa kuitenkin mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Rakennuttajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä. Kaupunki ei ole kuitenkaan velvollinen hyväksymään edellä tässä kohdassa tarkoitettua järjestelyä.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa esisopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Rakennuttaja on tahallaan tai törkeällä tuottamuksella rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen tai Rakennuttaja taikka Rakennuttajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö on tuomittu tai tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta.

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

Esisopimuksen irtisanomisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Rakennuttajalle todisteellisesti.

Mikäli Kaupunki irtisanoa korttelin 20062 tontteja koskevan toteutus sopimuksen, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös kiinteistökaupan esisopimus välittömästi päättymään tontin/tonttien osalta.

Kaupunki saa irtisanomistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden tämän tarjouspyynnön mukaisesti järjestetyn arkkitehtuurikilpailun tuloksena saatuihin suunnitelmiin ja muihin materiaaleihin sekä mahdollisiin muihin Kaupungin ja Rakennuttajan yhteistyönä laati-

miin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Rakennuttaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä irtisanomisilmoituksen tiedoksisaatuaan.

Esisopimuksen irtisanominen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Rakennuttajalta toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

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

4.5. Kauppahinnan määräytyminen ja korko

4.5.1. Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat myytävät AK-tontit 20062/2 ja 4

AK-tonttien 20062/2 ja 4 kauppahinta määräytyy tonteille rakennettavien asuinrakennusten ym. velattoman kokonaismyyntihinnan sekä Rakennuttajan tarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella siten, että tontin kauppahinta on tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna tarjouksen mukaisella prosenttiluvulla. Kauppahinta määritetään tontikohtaisesti, eli kullekin tontille erikseen käyttäen kaikkien tonttien osalta samaa prosenttilukua.

Tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta määräytyy tontille rakennettavien asuntojen, mahdollisten liike-, toimisto- ja työtilojen sekä muiden mahdollisten tilojen (tai mainittuja hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden) yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.

Mikäli AK-tontille 20062/2 toteutettavat nk. kivijalkaliiketilat ja niitä hallitsemaan oikeuttavat osakkeet kuitenkin jäävät ko. asunto-osakeyhtiön omistukseen edelleen vuokrattavaksi, määräytyy kauppahinta mainittujen tilojen osalta kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaisesti ja kauppahinta on tällöin siis 550 euroa/k-m². Selvyyden vuoksi todetaan, että myös tällä tavoin määräytyvä em. tilojen kauppahinta lasketaan mukaan velattomaan kokonaismyyntihintaan ja se on esitettävä kohteen kokonaismyyntihintaa koskevassa laskelmassa.

Mikäli tonttia palvelevat autopaikat luovutetaan muutoin kuin tontin omistajana olevan asunto-osakeyhtiön toimesta vuokraamalla, autopaikkojen myyntihinta lasketaan mukaan velattomaan kokonaismyyntihintaan. Mikäli esimerkiksi autopaikka luovutetaan asunto-osakeyhtiön osakkaalle käyttöoikeussopimuksella kertakaikkista korvausta vastaan, tämä korvaus lasketaan mukaan velattomaan kokonaismyyntihintaan.

Mikäli myytävät AK-tontit toteutetaan Kaupungin suostumuksin ns. ”valinnainen vuokratontti” -konseptilla, lasketaan asuntojen ostajien lunastettavaksi tarjottavat tonttiosuudet osaksi tontin kauppahinnan perustana olevaa kokonaismyyntihintaa.

Rakennuttaja on tontin kauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) arvion kohteen tulevasta velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneistoluetteloineen sekä luettelon muista myytävistä tiloista ja tonttia palvelevista autopaikoista ja selvityksen niiden luovutustavasta ja -hinnasta. Mainitut tiedot on esitettävä kunkin tontin osalta viimeistään Rakennuttajan hakiessa kyseisen tontin ostamista. Kokonaismyyntihinta-arvio on laadittava siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaismyyntihintaa.

Edellä esitetyin perustein määräytyvä kauppahinta ja mahdollinen jäljempänä mainittu korko on maksettava kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa, ellei tontin 20062/4 osalta kauppahinnan maksamista suoriteta vaiheittaisesti kohdan 4.2. mukaisesti.

Mikäli kohteen lopullinen toteutunut velaton kokonaismyyntihinta ylittää kyseessä olevan tontin kauppahinnan määräytymisen perusteena pidetyn kohteen velattoman kokonaismyyntihinta-arvion, Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa määrän, joka on tarjouksen mukainen prosenttiosuus kunkin kohteen lopullisen toteutuneen velattoman kokonaismyyntihinnan ja velattoman kokonaismyyntihinta-arvion välisestä erotuksesta. Mikäli velaton kokonaismyyntihinta-arvio ylittää lopullisen toteutuneen velattoman kokonaismyyntihinnan, Kaupunki ei ole velvollinen palauttamaan mahdollisesti liikaa suoritettua kauppahintaa.

Rakennuttaja on velvollinen toimittamaan Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten tiedot kohteen lopullisesta toteutuneesta velattomasta kokonaismyyntihinnasta viipymättä, kun tiedot ovat saatavissa, kuitenkin viimeistään kolmea (3) kuukautta ennen kutakin tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnonluovutusta sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille), ellei erikseen toisin sovita. Mikäli asuntoja ja/tai muita tiloja on tuolloin vielä myymättä, määritetään po. tilojen lopullinen velaton kokonaismyyntihinta Rakennuttajan laatiman kauppahinta-arvion perusteella. Kauppahinta-arvio on laadittava siten, että se vastaa alueen asuntojen ja muiden tilojen käypää hintatasoa, mikä on varmistettava Rakennuttajan nimeämän ulkopuolisen asiantuntijan antamalla lausunnolla. Ulkopuolisella asiantuntijalla tulee olla asuntokohteet kattava AKA-auktorisointi. Rakennuttaja vastaa kauppahinta-arvion ja ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunnosta aiheutuvista kustannuksista.

Rakennuttaja on velvollinen luovuttamaan Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle) laatimansa kauppahinta-arvion,

ulkopuolisen asiantuntijan antaman lausunnon ja muut lisäkauppahinnan määrittämisen kannalta tarpeelliset ja Kaupungin edellyttämät asiakirjat sekä selvityksen ja laskelman mahdollisesta lisäkauppahinnasta ja sen määrästä tai perimättä jättämisestä viipymättä, kun edellä mainitut lisäkauppahinnan määräytymisen perusteet ovat selvillä.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viipymättä, kun Rakennuttajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista. Mahdollinen lisäkauppahinta on ehdottomasti maksettava viimeistään ennen kulloinkin kyseessä olevaa tonttia omistamaan perustetun asunto-osakeyhtiön asuntokauppalaan mukaista hallinnonluovuttamista sen osakkeenomistajille (asunnon ostajille).

Rakennuttaja on velvollinen myymään tonteille toteutettaviin asuntoihin, mahdollisiin liike-, toimisto- ja työtiloihin sekä muihin mahdollisiin tiloihin oikeuttavat osakkeet vähintään niiden kulloisenkin myyntiajankohdan käypään arvoon, ellei toisin sovita. Rakennuttaja ei muutoinkaan saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat Kaupungille tulonmenetyksiä tonttien kauppahinnasta.

Mikäli Kaupunki myöntää tarjouspyynnön kohdassa 3.5.2. esitettyihin kiinteistökauppojen määräaikoihin perustellusta syystä pidennystä, Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tontin kauppahinnan perusteella.

4.5.2. Verotuksessa tapahtuvien muutosten huomioiminen

AK-tontteja 20062/2-4 koskevan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen valtiovallan toimesta voimaansaatettu rakentamista koskevassa arvonlisäverokannassa tapahtuva korotus ja/tai lasku huomioidaan kulloinkin kyseessä olevan tontin kauppahintaa määritettäessä jäljempänä tässä kohdassa mainitulla tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että tässä kohdassa mainitut verotukselliset näkökohdat koskevat vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavia tontteja eli ainakin AK-tontteja 20062/2 ja 4 sekä myös AK-tonttia 20062/3, mikäli Rakennuttaja päättää toteuttaa po. tontin vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona tämän tarjouspyynnön mukaisesti.

Mahdollisesta nykyisen arvonlisäverokannan (24 %) korotuksesta johdettava rakennuskustannusten nousu huomioidaan kunkin tontin kauppahintaa määritettäessä kauppahintaa alentavana. Tällöin kauppahinnasta myönnettävä alennus on Rakennuttajan tarjouksen mukainen prosenttiosuus nykyisen arvonlisäverokannan mukaisesti muodostuvien rakennuskustannusten ja uuden arvonlisäverokannan mukaisesti muodostuvien rakennuskustannusten välisestä erotuksesta.

Edellä mainitun alennuksen määrittämiseksi Rakennuttaja on velvollinen esittämään Kaupungille luotettavan selvityksen arvonlisäverokannan korotuksen vaikutuksista kunkin tontin rakennuskustannuksiin. Rakennuskustannuksissa tapahtunutta muutosta laskettaessa huomioidaan ainoastaan arvonlisäverokannassa tapahtuneesta muutoksesta johtuva todellinen rakennuskustannusten nousu.

Mahdollisesta nykyisen arvonlisäverokannan (24 %) alentamisesta johtuva rakennuskustannusten aleneminen huomioidaan kunkin tontin kauppahintaa määritettäessä kauppahintaa korottavana. Tällöin kauppahintaan tehtävä korotus on Rakennuttajan tarjouksen mukainen prosenttiosuus nykyisen arvonlisäverokannan mukaisesti muodostuvien rakennuskustannusten ja uuden arvonlisäverokannan mukaisesti muodostuvien rakennuskustannusten välisestä erotuksesta.

Edellä mainitun kauppahinnan korotuksen määrittämiseksi Kaupunki on velvollinen esittämään Rakennuttajalle luotettavan selvityksen arvonlisäverokannan alennuksen vaikutuksista kunkin tontin rakennuskustannuksiin. Rakennuttaja on tätä varten velvollinen viipymättä esittämään mainitun Kaupungin selvityksen laatimista varten mahdollisesti tarvittavat selvitykset. Rakennuskustannuksissa tapahtunutta muutosta laskettaessa huomioidaan ainoastaan arvonlisäverokannassa tapahtuneesta muutoksesta johtuva todellinen rakennuskustannusten lasku.

Nykyisessä arvonlisäverokannassa tapahtuvaa muutosta ei oteta huomioon niiden tonttien osalta, joiden kauppakirja on allekirjoitettu ennen verokannan muutoksen voimaantuloa.

4.5.3. Vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona tai vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettava myytävä AK-tontti 20062/3

Rakennuttajan on mahdollista valita, toteuttaako se AK-tontin 20062/3 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona vai vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Asuntojen hallintamuodon on kuitenkin oltava sama koko tontin osalta, eikä eri hallintamuotojen yhdisteltävyys siten ole sallittua.

Mikäli Rakennuttaja päättää toteuttaa AK-tontin 20062/3 vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, noudatetaan kauppahinnan määräytymisen osalta vastaavia periaatteita kuin edellä kohdassa 4.5.1. on tonttien 20062/2 ja 4 osalta sanottu. Mikäli Rakennuttaja päättää toteuttaa po. tontin vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, määritetään kauppahinta tämän kohdan mukaisesti heti jäljempänä mainitulla tavalla.

Vapaarahoitteisena vuokra-asuntohankkeena toteutettavalle AK-tontille 20062/3 on asetettu kiinteä asuinrakennusoikeuden hinta ja Rakennuttajan tulee huomioida po. rakennusoikeuden hinta ja näin muodostuva

tontin kauppahinta tehdessään tarjoustä tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti.

AK-tontin 20062/3 asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta 1 800 euroa/k-m².

Kauppahintaa peritään vähintään asemakaavakartan osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Tontin 20062/3 kaavakartan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 5 350 k-m². Näin ollen tontin 20062/3 lopullinen kauppahinta on vähintään yhdeksänmiljoonaa kuusisataakolmekymmentätuhatta (9 630 000,00) euroa.

Kaupungilla on oikeus periä AK-tontista 20062/3 lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii. Rakennuttaja on velvollinen hakiessaan po. tontin ostoa esittämään selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä ja näin määräytyvästä tontin kauppahinnasta.

Mikäli po. tontin ostoa haetaan ennen rakennusluvan lainvoimaiseksi tuloa, on Rakennuttaja mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Kaupungille selvityksen rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä eri käyttötarkoituksittain sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon ainoastaan pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinrakennusoikeuden määrä. Kauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden ylittämisen. Selvyyden vuoksi todetaan, että mahdollisista jätehuoneista peritään kuitenkin asuntokerosalaa vastaavaa kauppahintaa.

Mikäli Kaupunki myöntää tarjouspyynnön kohdassa 3.5.2. esitettyihin kiinteistökauppojen määräaikoihin perustellusta syystä pidennystä, Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyväälle kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tontin kauppahinnan perusteella.

Edellä esitetyin perustein määräytyvä kauppahinta ja mahdollinen korko on maksettava kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa.

Edellä esitetyin perustein määräytyvä lisäkauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa. Mikäli lisäkauppahinnan määräytymisen perusteet eivät vielä ole selvillä kaupantekotilaisu-

dessa, on lisäkauppahinta tällöin maksettava kokonaisuudessaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Rakennuttajalle on kirjallisesti ilmoitettu lisäkauppahinnan maksamisvelvollisuudesta.

4.6. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Korttelin nro 20062 toteuttaminen edellyttäneen muun ohella yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden, jätteen putkikeräysjärjestelmän järjestämistä, kortteleiden piha-alueiden käyttöä sekä muiden vastaavanlaisten asioiden kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sopimista ja tarvittavien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten tekemistä ja niiden perustamista.

Rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Kaikki tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämät välttämättömät rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt luovutetaan korvauksetta, ellei erikseen toisin sovita.

Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasite- ja/tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta, näitä koskevien sopimusten laatimisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset on esitettävä Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun) hyväksyttäväksi, ellei Kaupunki toisin määrää.

Mikäli rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt kohdistuvat katu-, puisto- tai muille yleisille alueille, on Rakennuttaja tarvittaessa velvollinen kustannuksellaan hakemaan niiden perustamisen edellyttämät sijoitus- tai muut vastaavat viranomaisluvut kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta-yksiköltä.

Kaupunki ei vastaa mistään rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista aiheutuvista velvoitteista eikä kustannuksista eikä mahdollisesti aiheutuvista haitoista tai vahingoista, ellei erikseen nimenomaisesti ole toisin sovittu.

Mikäli tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, Kaupungilla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulla) on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimukseen. Sijoituslupien tai muiden vastaavien lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö- ja -valvonta.

Kaupunki varaa oikeuden korvauksetta sisällyttää tonttien kauppakirjoihin sekä laadittaviin rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukseen kaupunkia

palvelevat tai sitä varten perustettavat rasitteet. Kaupunki varaa muun ohella pysyvän korvauksettoman oikeuden rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita ja laitteita tonteilla edellyttäen, etteivät nämä estä tai rajoita tonttien asemakaavan tai luovutus sopimusten mukaista toteuttamista tai käyttöä.

4.7. Tonttien lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten

Rakennusluvan hakemista varten Rakennuttaja tai tontin toteuttamista varten perustettu yhtiö on velvollinen vuokraamaan kunkin tontin lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen tontilla, ellei toisin sovita. Tonttien lyhytaikaista vuokrausta haetaan vakiomuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemuspohjat löytyvät kaupungin internet-sivuilta osoitteesta: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/asunto/tontin-vuokrauksen-hakeminen/>.

Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena kustakin tontista kahden (2) kuukauden maanvuokran. Mikäli tontti vuokrataan lyhytaikaisesti myös maanrakennustöiden aloittamista varten, vuokra peritään joka kuukaudelta. Tonttien vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 61 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (ind. 12/2020 = 1980), jolloin hinnaksi tulee noin 1 200 euroa/k-m². Vuokra lasketaan kunkin tontin asemakaavan mukaisen kerrosalan mukaan. Tonttien vuosivuokra on 4 % näin määräytyvästä tontin laskennallisesta hinnasta.

Tonttien lyhytaikaisessa vuokraamisessa noudatetaan muutoin Kaupungin tavanomaisia vuokrausehtoja ja asianomaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

5. HINTAKILPAILU JA SEN EHDOT

5.1. Hintakilpailun ehdot ja tarjouksen jättäminen

Hintakilpailu on avoin kaikille ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä.

Hintakilpailussa kilpaillaan myytävälle AK-tonteille 20062/2 ja 4 rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaismyyntihinnasta kaupungille tonttien kauppahintana suoritettavan prosenttiosuuden suuruudella (kokonaismyyntihinnasta ks. kohta 4.5.1.). Lisäksi hintakilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20062/3 valintansa mukaan joko vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin po. tontin kauppahinta määräytyy prosenttiperusteisesti Rakennuttajan (Tarjoajan) tarjouksen ja tämän Tarjouspyynnön mukaisesti tai

vaihtoehtoisesti vapaarahoitteisena vuokra-asuntohankkeena, jolloin po. tontin kauppahinta määräytyy kiinteän asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan mukaisesti (Tontin 20062/3 kauppahinnan määräytymisestä ks. kohta 4.5.3.).

Tarjoajan tulee ilmoittaa tarjouksessaan tarjottava prosenttiosuus kolmen (3) desimaalin tarkkuudella. Prosenttiosuus on sama AK-tonteille 20062/2 ja 4 sekä myös AK-tontille 20062/3, mikäli se toteutetaan vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Näin ollen tarjoaja ei voi esittää kullekin tontille omaa erillistä prosenttiosuutta.

Osatarjouksia ei hyväksytä, vaan tarjouksen tulee koskea kaikkia myytäviä AK-tontteja 20062/2 ja 4 ja tarjoajan tulee sitoutua toteuttamaan myös myytävä AK-tontti 20062/3 tämän Tarjouspyynnön mukaisesti.

Tarjouksen tekemiseen on käytettävä Tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 14 olevaa tarjouslomaketta. Lomake sisältää muun ohella tarjoajan yhteiskuntavelvoitteiden hoitamista koskevan vakuutuksen.

Tontit esitetään luovutettavaksi Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja rakennusteknisesti vaativan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi Tarjouspyynnössä sekä toteutus- ja esisopimuksessa edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset).

Kaupunki voi harkintansa mukaan sulkea hintakilpailusta pois tarjoajan, joka ei täytä edellä mainittuja yleisiä kelpoisuusedellytyksiä. Tarjoaja suljetaan lisäksi Kaupungin harkinnan mukaan pois kilpailusta, mikäli:

1. Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä;

ja/tai

2. Tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen tai tarjoaja taikka tarjoajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö on tuomittu tai tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta.

ja/tai

3. Tarjoaja on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Mikäli tarjoajan kotipaikka on muu kuin Suomi, noudatetaan yhteiskuntavelvoitteiden ym. täyttämistä koskevien vaatimusten osalta soveltuvin osin sitä mitä edellä on todettu.

Tarjoaja on Kaupungin niin vaatiessa velvollinen viipymättä esittämään kaikki tarjoajan yleisen kelpoisuuden toteamiseksi vaadittavat selvitykset. Voittajaksi esitettävän tarjoajan on joka tapauksessa ennen kilpailun ratkaisemista toimitettava Kaupungille selvitys luottotiedoistaan sekä selvitys edellä mainittujen yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisesta.

Tarjoajan kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken tilanteen mukaan. Yksittäisen tarjoajan ja useamman tarjoajan muodostaman ryhmän kelpoisuusarviointi voidaan suorittaa kokonaisarviointina.

Kaupunki voi edelleen sulkea kilpailusta pois tarjoajan, jonka tarjous ylittää merkittävästi muiden saatujen tarjousten tason ja jonka tarjousta ei prosenttiosuuden suuruuden vuoksi voida pitää uskottavana.

Mikäli kaksi tai useampi kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren tarjouksen, Rakennuttajan valinta suoritetaan arpomalla, elleivät tarjoajat pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kun tilanteesta on heille kirjallisesti ilmoitettu.

Mikäli hintakilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella tonttien myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä kaikki tontit, mikäli neuvotteluissa päästään yhteisymmärrykseen.

Tarjousten on oltava voimassa 31.12.2021 saakka.

Kirjalliset tarjoukset (tarjouspyynnön kilpailuasiakirja nro 14) osoitetaan kaupunkiympäristölautakunnalle ja **niiden on oltava perillä Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötalon asiakaspalvelussa suljetussa kuoressa viimeistään perjantaina 18.6.2021 klo 12.00 mennessä.** Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Jätkäsaaren Saukonkadun asuin-korttelin hintakilpailu”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämiseksi varattua aikaa.

Postiosoite:

Helsingin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu (infopiste)
PL 58213, 00099 Helsingin kaupunki

Käyntiosoite:

Työpajankatu 8, 1.krs.
00580 Helsinki
avoinna ma-pe 08.00-16.00, Huom! ajankohtaiset aukioloajat on tarkistettava kaupunkiympäristön internet-sivuilla osoitteesta:
<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/>

Kaupunki suosittelee, että tarjoukset toimitetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötalon asiakaspalveluun henkilökohtaisesti, sikäli kuin se on kulloinkin voimassaolevien rajoitusten puitteissa mahdollista.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä kaikki tarjoukset tai tarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy.

Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Tarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

5.2. Lisätiedot ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 29.4.2021 mennessä osoitteeseen:

kristian.berlin@hel.fi

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä tarjousaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun internet -sivuilla (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit>) viimeistään 20.5.2021.



Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala huolehtii Helsingin kaupunkiympäristön suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta, rakennusvalvonnasta sekä ympäristöön liittyvistä palveluista.