

TOTEUTUSSOPIMUS

1. OSAPUOLET JA TOTEUTUSALUE

Maanomistajana ja –luovuttajana sekä uimahallin ja liikuntatilojen vuokralaisena

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

(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

ja

Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön/yhtiöiden puolesta ja lukuun

SRV Rakennus Oy
Y-tunnus 1728244-6
PL 555, Tarvonsalmenkatu 15, 02601 Espoo
(jäljempänä: ”**Toteuttaja**”)

Liitekartan 1 osoittama noin 8 588 m²:n suuruinen määräala, joka muodostuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 254 tontista 1. Jäljempänä ”**Toteutusalue**”.

Toteutusalue on määritelty tarkemmin liitekartassa 1.

Kaupunki ja Toteuttaja jäljempänä yhdessä: ”**Osapuolet**” tai erikseen ”**Osapuoli**”

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kiinteistölautakunta, 2.10.2014 (478 §)
Kaupunginhallitus, 17.11.2014 (1203 §)
Kaupunginvaltuusto, 26.11.2014 (8 §)
Kiinteistölautakunta, 28.4.2015 (4 §)
Kiinteistölautakunta, x.x.2015 (xx §)
Kaupunginhallitus, x.x.2015 (xx §)
Kaupunginvaltuusto, x.x.2015 (xx §)

3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginvaltuusto päätti 26.11.2014 (366 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20811 ohjeellisesta tontista 2 ja sillä sijaitsevasta ns. Bunkkeri-rakennuksesta (jäljempänä: ”**Bunkkerin rakennus**”) toteutuskilpailun.

Toteutuskilpailu järjestettiin julkisena hankintana käyttäen rajoitettua menettelyä, jonka jälkeen asiassa on [] siirrytty neuvottelumenettelyyn. Toteutuskilpailua varten laadittiin neuvottelumenettelyn lopputuloksena 29.3.2016 päivätty tarjouspyyntö (jäljempänä: ”**Tarjouspyyntö**”) jonka osana oli 22.12.2015 päivätty hankekuvaus (jäljempänä: ”**Hankekuvaus**”).

Tarjouspyyntö ja Hankekuvaus ovat tämän Toteutussopimuksen liitteinä nro 3 ja 5.

Toteuttaja on 31.3.2016 esittänyt kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen (jäljempänä: ”**Tarjous**”) ja siihen sisältyvän kilpailuehdotuksen (jäljempänä: ”**Kilpailuehdotus**”).

Tarjous ja Kilpailuehdotus ovat tämän Toteutussopimuksen liitteenä nro 2.

Tällä Toteutussopimuksella (jäljempänä ja edellä: ”**Toteutussopimus**”) on tarkoitus Tarjouspyynnön, Tarjouksen, Kilpailuehdotuksen ja näiden liitteiden mukaisesti sopia Toteutussopimuksen kohdassa 1. mainitun Toteutusalueen toteuttamisesta ja toteuttamisen periaatteista Kaupungin ja Toteuttajan välillä.

Osapuolet toteavat, että yhdessä tämän Toteutussopimuksen kanssa on allekirjoitettu myös Toteutusalueetta koskeva erillinen kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä: ”**Esisopimus**”).

Kaupungin tarkoituksena on myydä Tontti ja sillä sijaitseva Bunkkerin rakennus Ostajalle ja vuokrata Ostajalta tämän Bunkkerin rakennukseen toteuttamat liikunta- ja uimahallitilat erikseen allekirjoitettavan vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

4. ASEMAKAAVATIEDOT JA LAADITTAVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tonttia koskeva asemakaavatilanne ilmenee Hankekuvauksen kohdasta 3.3.

Toteutusalueen Kilpailuehdotuksen mukainen toteuttaminen edellyttää voimassaolevan asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muutos tehdään ns. kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä Toteuttajan ja Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Toteuttaja sitoutuu lisäksi kehittämään Kilpailuehdotusta yhteistyössä Helsingin kaupungin liikuntaviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Helsingin kaupunki käsittelee Kilpailuehdotuksen toteuttamisen edellyttämän asemakaavan muutoksen normaalin kaavoitusprosessin mukaisesti. Sitomattomana tavoitteena on asemakaavan hyväksyminen ja voimaantulo viimeistään 31.5.2017, mikäli kaavasta ei valiteta hallinto-oikeuteen.

Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää lopulta kaupunginvaltuusto. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei tällä Toteutus sopimuksella sovita eikä voida sopia rakennusluvan, mainitun kaavapäätöksen tai muiden viranomaispäätösten lopullisesta sisällöstä.

5. TOTEUTUSVELVOLLISUUDEN SISÄLTÖ

Toteuttaja sitoutuu tällä Toteutus sopimuksella noudattamaan edellä kohdassa 1. esitetyn Toteutusalueen suunnittelussa ja toteuttamisessa tämän Toteutus sopimuksen, Tarjouksen, Tarjouspyynnön, Kilpailuehdotuksen, Esisopimuksen ja näiden liitteiden ehtoja ja niistä ilmeneviä periaatteita.

Toteutusalue suunnitellaan ja toteutetaan Toteuttajan kokonaisvastuuperiaatteella. Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella Toteutusalueen kokonaan valmiiksi tämän Toteutus sopimuksen, Tarjouksen, Kilpailuehdotuksen, Esisopimuksen ja näiden liitteiden mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen. Toteutusalue tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti sekä mahdollisimman nopeasti laadittavaa asemakaavanmuutosta noudattaen ottaen kuitenkin huomioon Esisopimuksen mukaisen lopullisen Toteutusalueen koskevan kiinteistökaupan tekemisen aikataulun.

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

Toteuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutusalueen toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnan jako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä Toteutusalueen hankkeiden toteutuksen valvonnasta. Kaupungilla on kuitenkin oikeus kustannuksellaan nimetä hankkeeseen oma edustajansa, joka valvoo Kaupungin etua suunnittelu- ja rakentamisvaiheen aikana ja jolla on oikeus osallistua ilman päätösvaltaa mm. suunnittelu- ja työmaakokouksiin, saada informaatiota työmaan aikatauluista sekä muista Kaupungin oikeuksiin ja velvoitteisiin liittyvistä tekijöistä. Valvojan osallistumisoi-

keutta ja tiedonsaantia voidaan rajoittaa ainoastaan siltä osin kuin kokoukset, informaatio tai muut em. asiat koskevat Toteutusalueen muiden käyttäjien tiloja.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Toteutussopimuksessa tai Esisopimuksessa voida millään tavoin sopia Helsingin kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tästä johtuen Kaupunki ei vastaa Toteuttajalle mahdollisista viranomais määräyksistä taikka -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin Kaupunki ei vastaa Toteuttajalle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomais lupien käsittely valitusten johdosta pitkittyy tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Toteuttaja sitoutuu noudattamaan Kaupungin tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen sekä näiden liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita ja määräyksiä, joita Kaupunki kohtuudella voi esittää.

5.1. TOTEUTUSALUEEN SUUNNITTELUN SITOVA TÄHTÖKOHDAT

Toteutusalueen suunnittelun sitovat lähtökohdat ilmenevät Kilpailuehdotuksesta sekä Hankekuvauksen kohdasta 5.

5.2. TOTEUTUSALUEEN TOTEUTTAMISEN KAUPUNKIKUVALLISET VAATIMUKSET

Toteutusalueen toteuttamisen sitovat kaupunkikuvalliset vaatimukset ilmenevät Hankekuvauksesta ja erityisesti sen kohdista 5 ja 6.

Tämän lisäksi Toteutusalue on suunniteltava ja toteutettava kaupunkikuvallisilta perusratkaisuiltaan Kilpailuehdotuksesta ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Toteutusalueen suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava Kilpailuehdotuksesta ilmeneviä Toteutusalueen kehittämis- ym. teemoja.

5.3. TOTEUTUSALUEEN TOTEUTTAMISEN TOIMINNALLISET VAATIMUKSET

Toteutusalueen toteuttamisen sitovat toiminnalliset vaatimukset ilmenevät Kilpailuehdotuksesta sekä Hankekuvauksen kohdista 4, 5 ja 6.

5.3.1. Uimahalli ja muut liikuntatilat

Toteuttaja sitoutuu suunnittelemaan ja toteuttamaan kustannuksellaan Toteutusalueelle Helsingin kaupungin käyttöön uimahalli- ja liikuntatilat Osapuolten välillä neuvotellun vuokrasopimuksen (liite 4) (jäljempänä: ”**Vuokrasopimus**”) ja sen liitteiden mukaiseen laatu- ja varustetasoon. Uimahalli- ja liikuntatilojen rakennusurakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998.

Vuokrasopimus tullaan allekirjoittamaan lopullisen Toteutusaluetta koskevan kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kaupungille vuokrattavien tilojen valmistumisesta ja luovuttamisesta Kaupungin hallintaan on tarkemmin sovittu Vuokrasopimuksessa.

5.3.2. Toteutusalueelle toteutettavien hankkeiden hallinnointi

Toteutusalueelle mahdollisesti toteutettava asuntorakentaminen tulee toteuttaa asunto-osakeyhtiömuotoisena rakentamisena, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Toteutusalueelle toteutettavien uimahallin ja muiden liikuntatilojen rakentaminen sekä mahdollisesti toteutettava asunto-, toimitila-, liiketila- ym. rakentaminen edellyttää, että Toteutusalueelle perustetaan eri pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen hallinnointia varten Toteuttajan arvioima riittävä määrä asunto- ja/tai kiinteistöosake- ja/tai muita yhtiöitä.

Toteuttaja vastaa kustannuksellaan edellä tässä kohdassa tarkoitettujen yhtiöiden perustamisesta ja Toteutusalueelle toteutettavien hankkeiden hallinnoinnista. Toteuttaja perustaa uimahalli- ja muiden liikuntatilojen hallinnointia varten keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön.

Edelleen Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan Toteutusalueen toteuttamisen ja hallinnoinnin järjestämiseksi tarpeellisen hallinnanjakosopimuksen. Hallinnanjakosopimus on esitettävä Kaupungin hyväksyttäväksi ja Kaupunki hyväksyy hallinnanjakosopimuksen Vuokrasopimuksen mukaisesti.

Toteuttaja vastaa kustannuksellaan toteutuskohteen vakuuttamisesta rakennusaikaisen vahingon varalta. Toteuttaja ei kuitenkaan ole velvollinen vakuuttamaan Kaupungin omia erillistoimitusten kohteita eikä Kaupungin irtainta omaisuutta.

5.4. RAKENTAMISEN LAATU JA RAKENNUSLUPASUUNNITELMIEN HYVÄKSYMINEEN

Toteutusalueen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa (aluetyöryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset ym.). Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa Osapuolet neuvonantajineen ja asiantuntijoineen ovat läsnä. Toteuttaja on velvollinen nimeämään organisaatioistaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin.

Toteuttaja on velvollinen ilmoittamaan Toteutusalueen rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektille (projektinjohtaja Outi Sääntti, puh. (09) 310 25976, posti. outi.santti@hel.fi).

Toteutusalueelle toteutettavien uimahallin ja muiden liikuntatilojen lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä arviointiryhmän, kiinteistöviraston tilakeskuksen ja liikuntaviraston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Toteutusalueelle mahdollisesti toteutettavien asunto-, toimitila- ja liike-tila- ym. hankkeiden lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä kiinteistöviraston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Siltä osin kuin Kilpailuehdotuksessa esitettyjä kehittämisteemoja yms. ei voida todentaa rakennuslupasuunnitelmista, Kaupungilla on oikeus edellyttää muita em. vaatimukset täyttäviä kohtuullisia selvityksiä (tarvittaessa ulkopuolisen asiantuntijan laatimia).

Toteutusalueen jatkosuunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Toteutusalueen rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville edellä tässä kohdassa tarkoitettujen suunnitelmien muutoksille on saatava kiinteistöviraston ja liikuntaviraston hyväksyntä.

Toteutussopimuksen irtisanomisen osalta noudatetaan sitä, mitä kohdassa 10. on sanottu ja sopimussakon perimisen osalta sitä, mitä kohdassa 14. on sanottu.

5.5. TOTEUTTAMISEN MÄÄRÄAJAT SEKÄ RAKENTAMISEN ETENEMINEN

Toteuttaja sitoutuu Toteutusalueen toteuttamisessa noudattamaan alla olevia määräaikoja:

Tämän Toteutussopimuksen kohdassa 5.3.1. mainittujen liikunta- ja uimahallitilojen rakentaminen tulee aloittaa viipymättä, kun niiden rakentamisen edellytykset eli Esisopimuksessa sovitut lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset ovat kaikki täyttyneet ja lopullinen kiinteistökauppa toteutettu. Tilojen luovutus tapahtuu Vuokrasopimuksen mukaan.

Toteutusalueetta koskevan lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset on sovittu Esisopimuksessa kohdissa 5. ja 10.

Toteutusalueelle mahdollisesti toteutettavien asunto-, toimitila- ja liike-tila- ym. hankkeiden rakentaminen tulee aloittaa mahdollisimman pian, kun niiden rakentamisen edellytykset eli Esisopimuksessa sovitut lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset ovat kaikki täyttyneet ja lopullinen kiinteistökauppa toteutettu. Selvyyden vuoksi todetaan, että Toteutusalueen rakentaminen tullaan toteuttamaan vaiheittain Toteutusalueen tulee kuitenkin kokonaisuudessaan olla rakennettu täysin valmiiksi Toteutussopimuksen, Tarjouksen, Kilpailuehdotuksen ja näiden liitteiden mukaisesti sekä hyväksyty rakennusvalvontaviranomai-

sen toimesta käyttönotettavaksi viimeistään seitsemän (7) vuoden kulluttua Toteutusaluetta koskevan lopullisen kiinteistökaupan tekemisestä lukien.

Mikäli Tontin toteutus viivästyy Toteuttajasta riippumattomista syistä tai Kaupungin tuottamuksesta, on Toteuttajalla oikeus seuraamuksitta saada viivästystä vastaava pidennys Toteutussopimuksen sekä Esisopimuksen mukaisesti Toteutusalueen rakentamistöiden loppuunsaattamista koskeviin määräaikoihin sekä liikunta- ja uimahallitilojen Vuokrasopimuksen määräaikoihin.

5.6. TOTEUTTAMISELLE ASETETTujen MÄÄRÄAIKOJEN PIDENTÄMINEN

Edellä kohdassa 5.5. esitetyt määräajat ovat sitovia ja Toteuttaja on velvollinen toteuttamaan Toteutusalueen määräaikojen puitteissa. Toteuttajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidennystä. Samalla on tarvittaessa sovittava Esisopimuksessa Toteutusalueesta muodostettavan tontin ostamiselle asetetun määräajan pidentämisestä.

Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu selkeästi Toteuttajan vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota Toteuttajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon Toteutussopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia Toteuttaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

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

Mikäli määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Toteuttaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti kiinteistövirastolle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästymisen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys Toteuttajan toimista viivästymisen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.
4. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan pidentämisestä.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikaakohtaisesti eikä

yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli Toteuttajan ja Kaupungin välillä syntyy erimielisyyttä viivästyksen syistä tai sen kestosta, Toteuttajan viivästyksen välttämistä tai sen vaikutusten rajoittamista koskevan veloitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, noudatetaan erimielisyyksien ratkaisemisessa sitä, mitä Toteutus sopimuksen kohdassa 11. (erimielisyyksien ratkaiseminen) on sanottu.

Edellä todetusta huolimatta Kaupungille Bunkkerin rakennuksesta vuokrattavien tilojen valmistumisen aikataulun ja vuokra-ajan alkamisen määräaikojen osalta noudatetaan kuitenkin Vuokrasopimuksessa sovitua. Mikäli Toteutus sopimus ja Vuokrasopimus (liite 4) ovat vuokratilojen valmistumisaikataulun ja vuokra-ajan alkamisen osalta ristiriidassa keskenään, noudatetaan Vuokrasopimuksessa sovitua ottaen kuitenkin Toteutus sopimuksen kohdassa 5.5. todettu huomioon.

5.7. MUUTA TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVAA

5.7.1. Autopaikat ja pysäköinti sekä väestönsuojapaikat

Toteutusalueelle toteutettavien hankkeiden asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sekä mahdolliset muut autopaikat on sijoitettava Toteuttajan kustannuksella Toteutusalueesta muodostettavalle tontille.

Toteutusalueelta on osoitettava 32 autopaikkaa Kaupungille. Näiden autopaikkojen hinta sisältyy Toteuttajan antamaan huoneenvuokraa koskevaan tarjoukseen, joten Kaupunki ei maksa niistä erillistä korvausta.

Toteutusalueelle toteutettaville hankkeille on osoitettu yhteensä 460 väestönsuojapaikkaa Jätkäsaaren yhteisväestönsuojasta.

Ellei Kaupunki tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy toisin määrää, Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan Toteutusalueelle toteutettavien hankkeiden viranomaismääräysten edellyttämistä väestönsuojatiloista 460 väestönsuojapaikkaa Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan.

Tältä osin Toteuttajan rakennushanketta varten perustamat yhtiöt ovat velvollisia ryhtymään väestönsuojapaikkojen osalta Helsingin kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi Kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella. Toteuttajan rakennushanketta varten perustamat

yhtiöt tulevat liittymään alueellisen pysäköintiyhtiön osakkaiksi vaiheittain Toteutusalueen rakentamistöiden etenemisen mukaisesti.

Toteuttajan rakennushanketta varten perustamat yhtiöt ovat velvollisia kunkin yhtiön rakennuksen rakentamistöiden käynnistymisen yhteydessä tekemään pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua kunkin yhtiön rakennuksen rakentamistöiden käynnistymisestä lukien.

Loput Toteutusalueelle toteutettavien hankkeiden mahdollisesti edellyttämät väestönsuojapaikat on sijoitettava Toteuttajan kustannuksella Toteutusalueesta muodostettavalle tontille rakennettaviin väestönsuojoihin.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköinnin, autopaikkojen tai väestönsuojapaikkojen järjestämisestä Toteuttajalle aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista tai mahdollisesti vaadittavista autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista, elleivät nämä ole aiheutuneet Kaupungin tuottamuksesta.

5.7.2. Toteutusalueen rakennusten energiatehokkuus

Toteutusalueelle uudisrakennustuotantona mahdollisesti toteutettavien asunto-, toimitila- ja liiketila- ym. hankkeiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Toteuttaja on velvollinen viimeistään ennen tässä kohdassa tarkoitettujen hankkeiden rakennuslupien hakemista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle Toteutusalueelle rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston hyväksymän selvityksen.

5.7.3. Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä ja tähän liittyvät ehdot

Alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän ja siihen liittymisen osalta noudatetaan sitä, mitä Esisopimuksen liitteessä 3 (lopullisen kiinteistökaupan ehdot) on sanottu.

5.7.4. Rakentamisen logistiikan ohjaus

Kaupungin tavoitteena on Jätkäsaaren rakentamistoiminnan ja työmaajärjestelyjen ohjaaminen siten, että rakentamiseen liittyvät toiminnot, kuten työnaikainen liikenne, kuljetukset, tonttikohtainen rakentaminen, katualueiden rakentaminen, varastointi, työaluevaraukset ja työnaikainen pysäköinti sujuvat mahdollisimman hyvin ja niiden asumiselle koituva häiriövaikutus on mahdollisimman vähäinen.

Kaupunki on laatinut alueellisen rakentamisen logistiikkasuunnitelman. Alueellisessa suunnitelmassa on määritelty ne periaatteet, joiden mukaan rakentamistoimintaa ohjataan.

Kaupungin toimeksiannosta, ja sen edustajana alueella toimii lisäksi logistiikkaoperaattori. Operaattorin tehtävänä on mm. huolehtia aluerakentamisen toimintojen sujumisesta ja tiedonkulusta ympärivuotisesti sekä keskitettyjen palveluiden järjestämisestä siltä osin kuin toimintoja ei voida järjestää rakennuttajien tonteilla.

Toteuttaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan laatimaan Toteutus- aluetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

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

Toteuttaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös Toteutusalueen toteuttamista koskeviin urakkasopimukseen ja muihin vastaaviin.

Mikäli Toteuttaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä Toteuttaja kohtuullisessa ajassa 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 Toteuttajalta.

5.7.5. Alueellinen yhteismarkkinointi ja markkinointimaksu

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien/rakennuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Kaupunki osoittaa näyttelytilat Jätkäsaaren alueelle toteutettavien hankkeiden esittelyä ja yhteismarkkinointia varten. Kaupunki perustaa Jätkäsaaren Internet-sivuston harkintansa mukaan.

Toteuttaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan hankettaan em. näyttelytiloissa, mahdollisesti perustettavilla Jätkäsaaren Internet-sivustoilla sekä kaupungin mahdollisesti järjestämässä kaupunkiraken-

tamisinäyttelyssä. Esittely- ja markkinointiaineisto koostuu mm. hankkeen yleiskuvauksesta, havainnekuvista, muusta tavanomaisena pidettävästä esittely- ja markkinointiaineistosta sekä hanketta kuvaavasta pienoismallista.

Aineisto pienoismalleineen on toimitettava esille pantavaksi ennen Toteutusalueen rakentamisen aloittamista ja pidettävä esillä kuusi (6) kuukautta Toteutusalueen valmistumisen jälkeen, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mahdollisen kaupunkirakentamisinäyttelyn materiaalin toimittamisesta annetaan ohjeet erikseen.

Kaupunki antaa erikseen tarkemmat ohjeet esittely- ja markkinointiaineiston sisällöstä ja laajuudesta sekä pienoismallista. Toteuttaja vastaa kustannuksellaan em. aineiston ja pienoismallin tuottamisesta.

Toteuttajalla on oikeus ilman kaupungin erillistä suostumusta käyttää Kaupungin omistamaa Jätkäsaaren ”Hyvä Jätkä” markkinointitunnusta Toteutusalueensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Toteuttaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä Kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena Kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy Toteuttajan kanssa yhteistyönä ja vastaisuudessa laadittavassa asemakaavassa Toteutusalueesta muodostettavalle Tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m² (+ ALV). Edellä mainituin perustein määräytyvä yhteismarkkinointimaksu on suoritettava Toteutusalueesta muodostettavan tontin kiinteistökaupan allekirjoittamisen yhteydessä.

Maksua ei palauteta sen suorittamisen jälkeen.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja Toteuttajan kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

5.7.6. Muuntamotilat ja jakokaapit

Toteuttaja on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan Toteutusalueelle asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen Toteutusalueella.

Toteuttaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan Toteutusalueelle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden mahdollinen sijoittuminen Toteutusalueelle tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun ede-

tessä. Helen Sähköverkot Oy vuokraa po. muuntamotilat omakustannuseriaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista Toteuttajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, elleivät ne ole johtuneet Kaupungin tuottamuksesta.

5.8. MAAPERÄÄ KOSKEVAT TIEDOT, TOTEUTUSALUEEN RAKENTAMISKELPOISUUS, VANHAT RAKENTEET YMS. JA JOHTOSIIRROT SEKÄ RAKENTAMISEN YHTEENSOVITTAMINEN

5.8.1. Maaperätiedot, kunnostaminen ja kustannustenjako

Toteutusalueen maaperän tietojen, kunnostamisen ja kustannusvastuun ym. seikkojen osalta noudatetaan sitä, mitä Esisopimuksessa ja sen liitteenä 3 olevassa lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavissa ehdoissa on sovittu.

5.8.2. Toteutusalueen rakentamiskelpoisuus

Helsingin kaupunki pyrkii rakentamaan Toteutusalueen ulkopuolelle yleiset alueet ja kunnallistekniset verkostot Toteutusalueen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

5.8.3. Vanhat rakenteet yms. Toteutusalueen maaperässä Bunkkerin rakennuksen ulkopuolella

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan rakentamisen edellyttämässä laajuudessa Toteutusalueella tai sen maaperässä Bunkkerin rakennuksen ulkopuolella mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Toteuttajan ja Kaupungin välillä neuvotellaan kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten Toteuttaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Toteuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Toteutusalueen maaperän puhdistamisesta tai Toteutusalueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteidien tai muiden vastaavien poistamisesta.

Kaupunki vastaa Toteutusalueen maaperästä ja Bunkkerin rakennuksen pilaantumisesta Esisopimuksen ja sen liitteen 3 mukaisesti.

5.8.4. Johtosiirrot

Kaupunki ilmoittaa, että se pyrkii kustannuksellaan suorittamaan tarpeelliset käytössä olevien johtojen johtosiirrot ennen Toteutusalueen rakentamisen aloittamista. Toteuttaja on kuitenkin velvollinen ennen Toteutusalueen rakentamisen aloittamista erikseen selvittämään Toteutusalueen johtotiedot (kaupunkimittaosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Toteuttaja on lisäksi velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen Toteutusalueella, mikäli Toteutusalueen vastaisuudessa laadittavan asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin Toteuttaja 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 Toteuttajan hankkeelle saattaa aiheutua Toteutusalueella olevien johtojen johtosiirroista, mikäli tämä ei ole aiheutunut Kaupungin tuottamuksesta.

5.8.5. Rakentamisen yhteensovittaminen

Toteuttaja on velvollinen tarvittaessa ja tarpeellisilta osin yhteen sovittamaan Toteutusalueen suunnittelun ja toteuttamisen yleisten alueiden, kunnallistekniikan ja ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen ja suunnittelun kanssa.

Tältä osin Toteuttajan tulee erityisesti huomioida se, mitä Hankekuvauksessa ja sen kohdissa 2.2 ja 3.1 on sanottu.

6. TOTEUTUSALUEESTA MUODOSTETTAVAN TONTIN LUOVUTTAMINEN

Osapuolet toteavat, että Toteuttajan velvollisuudesta ostaa ja Kaupungin velvollisuudesta myydä Toteutusalueesta muodostettava tontti on sovittu Toteuttajan ja Kaupungin välillä erillisellä kiinteistökaupan esisopimuksella (edellä ja jäljempänä: ”**Esisopimus**”).

Osapuolet toteavat edelleen, että Toteutusalueesta muodostettavan tontin ostaminen on osaltaan tässä Toteutussopimuksessa sovitun Toteuttajan toteutusvelvoitteen täyttämisen edellytyksenä. Näin ollen Toteuttaja ei ole velvollinen toteuttamaan Toteutusaluetta tämän Toteutussopimuksen mukaisesti, mikäli Toteutusaluetta koskevaa lopullista kiinteistökauppaa ei lopulta toteuteta.

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Esisopimuksen tämän Toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Toteutusalueesta muodostettavan tontin ostamisen määräajasta, kauppahinnan maksamisesta, lopullisen kiinteistökaupan olennaisimmista ehdoista ym. seikoista on sovittu edellä mainitussa Esisopimuksessa.

7. RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

Toteutusalueen toteuttaminen saattaa edellyttää muun ohella yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sopimista ja tarvittavien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten tekemistä.

Toteuttaja vastaa kustannuksellaan Toteutusalueen toteuttamisen ja käytön edellyttämien rasite- ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt kohdistuvat katu-, puisto- tai muille yleisille alueille, on Toteuttaja tarvittaessa velvollinen kustannuksellaan hakemaan niiden perustamisen mahdollisesti edellyttämät sijoitusluvat rakennusvirastolta.

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

Kaupunki varaa oikeuden sisällyttää Toteutusalueesta muodostettavan tontin lopulliseen kauppakirjaan kaikki rasitteenluonteiset ehdot, jotka johtuvat laadittavasta asemakaavan muutoksesta ja edellyttäen, ettei näistä aiheudu kohtuutonta haittaa Toteutusalueen asemakaavan mukaiselle käytölle.

8. LYHYTAIKAINEN VUOKRAAMINEN RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN

Rakennusluvan hakemista varten Toteuttaja on tarvittaessa velvollinen vuokraamaan Toteutusalueesta muodostettavan tontin lyhytaikaisella kuuden (6) kuukauden vuokrasopimuksella. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen Toteutusalueella, ellei toisin sovita. Lyhytaikaista vuokrausta haetaan vapaa-muotoisella kirjallisella hakemuksella kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena Toteutusalueesta muodostettavasta tontista kahden kuukauden (2 kk) maanvuokran. Mikäli Toteutusalueesta muodostettava tontti vuokrataan lyhytaikaisesti myös maanrakennustöiden aloittamista varten, vuokraa peritään joka kuukaudelta. Toteutusalueesta muodostettavan tontin vuokra määrätään Kaupungin normaalisti käyttämien hinnoitteluperiaatteiden mukaisesti huomioon ottaen mm. yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset. Vuokra lasketaan vuokrauksen hetkellä voimassa olevan asemakaavan kaavakarttaan merkityn kerrosalan mukaan ja ottaen huomioon rakennuslupahakemuksen mukaisen kerrosalan määrän ja tyypin. Siten vuokra lasketaan sen rakennusoikeuden määrän ja

tyypin osalta, jota Toteuttajan rakennuslupahakemus koskee. Esimerkinomaisesti todettakoon, että mikäli rakennuslupahakemus koskisi uimahalli- ja liikuntatiloja (laajuus 13 620 k-m²) ja toimisto-, liike- ja myymälätiloja (laajuus 350 k-m²), olisi lyhytaikaisen vuokrauksen vuokramäärä kokonaisuudessaan noin 22 800 euroa.

Toteutusalueesta muodostettavan tontin lyhytaikaisessa vuokraamisessa noudatetaan muutoin Kaupungin tavanomaisia vuokrausehtoja.

9. VAKUUDET

Tämän Toteutussopimuksen sekä Esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Kaupungilla on oltava Toteuttajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yhden miljoonan viidensadantuhannen (1 500 000,00) euron omavelkainen takaus tai muu vastaavan suuruinen Kaupungin hyväksymä vakuus, joka on voimassa siihen asti, kunnes Toteutusalue on rakennettu täysin valmiiksi ja Toteuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki Tarjoukseen, Tarjouspyyntöön, Kilpailuehdotukseen, Toteutussopimukseen, Esisopimukseen ja Toteutusalueesta muodostettavan tontin lopulliseen kiinteistökaupan kauppakirjaan ja näiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 31.12.2025 saakka.

Toteuttajalla on oikeus antaa takaus kolmen vuoden jaksoissa.

Toteuttaja on luovuttanut tämän Toteutussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman yhden miljoonan viidensadantuhannen (1 500 000,00) euron suuruisen omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx, joka on voimassa xx.xx.201x saakka.

Toteuttaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy katkeamattomana edellä mainitun määräajan loppuun saakka.

10. SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

10.1. Kaupungin irtisanomisoikeus

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Toteutusalueesta muodostettavan tontin luovuttamisesta, mikäli Toteuttaja olennaisesti laiminlyö tässä Toteutussopimuksessa, tai Esisopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Toteutussopimuksen, Esisopimuksen tai näiden liitteiden esitettyjä ehtoja, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisen ajan kuluessa, korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Toteutusalueesta muodostettavan tontin luovuttamisesta, mikäli Toteuttaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Toteuttaja muutoin joutuu tilantee-

seen, jossa on ilmeistä, ettei Toteuttaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Toteuttajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa kuitenkin mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Toteuttajan 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 tämä Toteutus-sopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Toteutusalueesta muodostettavan tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Toteuttaja on tahallaan tai törkeällä tuottamuksella rikkonut verotusta, ympäristön-suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden tahalliseen tai törkeän tuottamukselliseen rikkomiseen.

Kaupungilla on lopuksi oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutus-sopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Toteutusalueesta muodostettavan tontin luovuttamisesta, mikäli Esisopimuksen kohdassa 5. tarkoitettu Toteuttajan Kilpailuehdotukseen perustuva ja sen nojalla kumppanuuskaavoituksena laadittava kaavamuutos ei ole tullut voimaan **viimeistään 31.12.2017**.

Kaupungin edellä tässä kohdassa mainittu irtisanomisoikeus on voimassa siihen asti, kunnes Toteutusalueesta muodostettavan tontin omistusoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Toteuttajalle.

Tämän Toteutus-sopimuksen irtisanomisesta päättää kiinteistölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Toteuttajalle todisteellisesti.

Mikäli Kaupunki irtisanoo Esisopimuksen sen ehtojen mukaisesti, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös tämä Toteutus-sopimus välittömästi päättymään.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Toteuttajan Kilpailuehdotuksen ja suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeus säilyy Toteutus-sopimuksen päätyttyä Toteuttajalla.

Tämän Toteutus-sopimuksen irtisanominen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Toteuttajalta tämän Toteutus-sopimuksen ja Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta. Sopimussakon perimisen osalta noudatetaan sitä, mitä kohdassa 14. on sanottu.

Kaupunki ei vastaa Toteuttajalle eikä kolmannelle Toteutus-sopimuksen irtisanomisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

10.2. Toteuttajan irtisanomisoikeus

Toteuttajalla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutus sopimus välittömästi päättymään, mikäli Kaupunki olennaisesti laiminlyö tässä Toteutus sopimuksessa tai Esisopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Toteutus sopimuksen tai Esisopimuksen tai näiden liitteiden ehtoja, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisen ajan kuluessa korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Toteuttajalla on lisäksi oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutus sopimus välittömästi päättymään, mikäli Esisopimuksen kohdassa 5. tarkoitetut lopullisen kiinteistökaupan tekemisen edellytykset eivät ole toteutuneet viimeistään 31.12.2017 mennessä.

Mikäli Toteuttaja irtisanoo Esisopimuksen sen ehtojen mukaisesti, Toteuttajalla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös tämä Toteutus sopimus välittömästi päättymään.

Toteuttajan edellä tässä kohdassa mainittu irtisanomisoikeus on voimassa siihen asti, kunnes Toteutusalueesta muodostettavan tontin omistusoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Toteuttajalle.

Toteutus sopimuksen voimassaolon näin päättyessä Kaupunki palauttaa Toteutus sopimuksen kohdasta 9. ilmenevän vakuuden. Selvyyden vuoksi todetaan, että Toteuttajan Kilpailuehdotuksen ja suunnitelmien omistus- ja käyttöoikeus säilyy Toteutus sopimuksen päätyttyä Toteuttajalla.

Toteuttaja ei vastaa mistään Kaupungille tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli Toteutus sopimuksen voimassaolo päättyy tässä kohdassa mainitulla tavalla.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Toteutus sopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla Osapuolien hyväksymä.

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

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

12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN SEKÄ SIIRTÄMINEN

Tämä Toteutussopimus tulee voimaan, kun Helsingin kaupungin toimivaltainen viranomainen on sen hyväksynyt ja ko. päätös on tullut lainvoimaiseksi, ja kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Eräänä Toteutussopimuksen voimaantulon edellytyksenä on, että Toteuttaja on suorittanut Kaupungille Toteutussopimuksen kohdasta 9. ilmenevän vakuuden ennen Toteutussopimuksen allekirjoittamista.

Samalla todetaan, että tämän Toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä on Kaupungin ja Toteuttajan välillä allekirjoitettu myös Toteutusalueesta muodostettavaa tonttia koskeva kiinteistökaupan esisopimus.

Tämän Toteutussopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja Osapuolien on ne allekirjoitettava.

Toteuttajalla ei ole oikeutta siirtää tätä Toteutussopimusta eikä siihen perustuvia oikeuksiaan eikä velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta. Kaupungilla ei ole ilman perusteltua syytä oikeutta kieltäytyä antamasta suostumustaan, mikäli siirronsaaja täyttää Toteutussopimuksen kohteena olevaa hanketta koskevassa osallistumispyynnössä esitetyt tarjoajaa koskevat kriteerit. Mikäli Toteutussopimus oikeuksineen ja velvoitteineen Kaupungin suostumuksin siirretään kolmannelle, on myös Esisopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirrettävä samalle siirronsaajalle. Edellä sanottua noudatetaan, elleivät Osapuolet keskenään erikseen toisin sovi.

13. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa siihen saakka, kunnes Toteutusalue on rakennettu täysin valmiiksi tämän Toteutussopimuksen ja toteutusalueesta muodostettavan tontin lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan ja näiden liitteiden ehtojen mukaisesti ja Toteuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki Toteutussopimukseen ja edellä tässä kohdassa mainittuihin sopimukseen perustuvat velvoitteensa.

Toteutussopimuksen irtisanomisesta on määrätty edellä kohdassa 10.

Mikäli Esisopimus päättyy sen kohdassa 16. mainitun määräajan jälkeen, päättyy samalla tämän Toteutussopimuksen voimassaolo Esisopimuksen päättymisen yhteydessä ilman eri toimenpiteitä eikä Osapuolilla ole mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

14. KORVAUSVASTUUT JA SOPIMUSSAKKO

Mikäli Toteuttaja ei noudata tämän Toteutussopimuksen tai sen liitteiden ehtoja eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisessa ajassa, Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisten välittömien vahinkojen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000,00) euroa.

Mikäli Toteuttaja merkittäväällä tavalla rikkoo tai olennaisella tavalla laiminlyö tämän Toteutus sopimuksen tai sen liitteiden ehtoja, eikä kirjallisesta kehotuksesta huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa menettelyään, Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisten välittömien vahinkojen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään yksi miljoonaa (1 000 000,00) euroa.

Edellä tässä kohdassa mainittujen sopimussakkojen lisäksi Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisten välittömien vahinkojen lisäksi sopimussakkoa, mikäli Toteuttaja ei noudata Vuokrasopimuksessa uimahallin ja muiden liikuntatilojen rakentamiselle asetettuja määräaikoja eikä viivästys ole johtunut Vuokrasopimuksessa määritellyistä Toteuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevista seikoista eikä Toteuttajasta riippumattomista syistä eikä Kaupungin tuottamuksesta, seuraavasti:

Kultakin alkavalta viivästysviikolta kymmenentuhatta (10 000,00) euroa kahteenkymmeneen (20) viikkoon asti. Tämän jälkeen kultakin alkavalta viivästysviikolta kaksikymmentätuhatta (20 000,00) euroa kuitenkin enintään yhteensä viiteensataantuhanteen (500 000,00) euroon asti.

Siltä osin, kun Kaupunki on oikeutettu Toteuttajan suorittamaan sopimussakkoon ja/tai vahingonkorvaukseen Toteutus sopimuksen mukaisesti, Ostaja ei ole velvoitettu suorittamaan Esisopimuksen mukaisia sopimussakkoja ja/tai vahingonkorvausta samasta Ostajan sopimusrikkomuksesta johtuen ja päinvastoin.

Toteuttaja ei missään tilanteessa ole velvollinen korvaamaan välillisiä tai muita epäsuoria vahinkoja.

Mikäli Kaupunki rikkoo tai laiminlyö tämän Toteutus sopimuksen tai sen liitteiden ehtoja, Kaupunki on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet välittömät vahingot Toteuttajalle.

15. ASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYKSESTÄ

Mikäli tämä Toteutus sopimus ja sen liitteet ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan ristiriidan osalta tämän Toteutus sopimuksen ehtoja. Siltä osin kuin liitteet ovat keskenään ristiriidassa, määräytyy liitteiden keskinäinen etusijajärjestys kohdassa 16 määritellyn liitteiden numerojärjestyksen mukaisesti.

16. LIITTEET

1. Liitekartta Toteutusalueesta, 25.11.2015
2. Toteuttajan tarjous liitteineen
3. Tarjouspyyntö, 29.3.2016
4. Huoneenvuokrasopimus liitteineen, 29.3.2016

5. Hankekuvaus, 22.12.2015

17. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Toteutus sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Toteuttajalle.

Helsingissä .päivänä kuuta 2016.

Helsingin kaupunki

Laura Mäkituomas
kiinteistö lautakunnan valtuuttamana

Omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön/yhtiöiden puolesta ja lukuun.

XX Oy
Y-tunnus xxxxxxxx-x
os. xxkatu Helsinki

N.N
yhtiön valtuuttamana