

Länsisataman Saukonlaiturin AK-tontteja 20067/1-3 ja 20069/1-3 koskeva hintakilpailu



Kuva: Kaupunkisuunnitteluvirasto

TARJOUSPYyntÖ 30.6.2016

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston
tonttiosasto, asuntotonttitoimisto

Tiedustelut:

kiinteistölakimies Kristian Berlin

kristian.berlin@hel.fi



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

SISÄLLYSLUETTELO

1. TARJOUSKILPAILUSTA YLEISESTI	1
2. YMPÄRISTÖNKUVAUS, TONTTIEN TIEDOT JA RAKENNETTAVUUS	3
2.1. YMPÄRISTÖNKUVAUS JA KORTTELEIDEN 20067 JA 20069 NYKYINEN KÄYTTÖ	3
2.2. TONTTIKOHTAISET TIEDOT	4
2.2.1. <i>Tarjouskilpailun perusteella myytävien AK-tonttien 20067/1-3 ja 20069/1-3 perustiedot</i>	4
2.2.2. <i>Tonttijako, tonttien lohkominen ja rekisteröinti</i>	4
2.3. ASEMAKAAVATIEDOT JA ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	5
2.4. TONTTIEN RAKENNETTAVUUS, ESIRAKENTAMINEN JA PERUSTAMISTAPA.....	7
2.4.1. <i>Maaperän pilaantuminen ja rakennusjätteet ym.</i>	8
2.4.2. <i>Johtosiirrot</i>	9
2.5. YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO JA YLEISET ALUEET	9
3. RAKENNUTTAJIEN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA TOTEUTUSSOPIMUKSET	10
3.1. RAKENNUTTAJIEN TOTEUTUSVELVOLLISUUDESTA YLEISESTI.....	10
3.1.1. <i>Kortteleiden 20067 ja 20069 toteutussopimukset</i>	11
3.1.1.1. <i>Sopimussakko ja vakuudet</i>	12
3.1.1.2. <i>Kaupungin toteutussopimusten irtisanomisoikeus</i>	13
3.2. TONTTIEN TOTEUTTAMISEN KAUPUNKIKUULLISET TAVOITTEET	14
3.2.1. <i>Arkkitehtuurikutsukilpailujen järjestämisvelvollisuus</i>	14
3.2.2. <i>Pääsuunnittelijan valinta</i>	15
3.3. RAKENNUTTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS TONTEITTAIN	16
3.3.1. <i>Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat myytävät AK-tontit 20067/2 ja 3 sekä 20069/1 ja 3</i>	16
3.3.2. <i>Vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavat myytävät AK-tontit 20067/1 ja 20069/2</i>	17
3.4. RAKENTAMISEN LAADUNOHJAUS JA RAKENNUSLUPASUUNNITELMIEN HYVÄKSYMINEEN	17
3.5. TONTTIEN TOTEUTUSJÄRJESTYS, RAKENTAMISEN MÄÄRÄAJAT SEKÄ KIINTEISTÖKAUPPOJEN MÄÄRÄAJAT	18
3.5.1. <i>Toteutusjärjestys, kortteli 20067</i>	18
3.5.2. <i>Kiinteistökauppojen määräajat, kortteli 20067</i>	19
3.5.3. <i>Rakentamisen määräajat, kortteli 20067</i>	19
3.5.4. <i>Toteutusjärjestys, kortteli 20069</i>	19
3.5.5. <i>Kiinteistökauppojen määräajat, kortteli 20069</i>	20
3.5.6. <i>Rakentamisen määräajat, kortteli 20069</i>	20
3.5.7. <i>Tonttien toteuttamiselle ja luovuttamiselle asetettujen määräaikaisten pidentäminen sekä muutokset tonttien toteutusjärjestyksessä</i>	20
3.6. MUUTA TONTTIEN TOTEUTUKSESSA HUOMIOITAVAA	22
3.6.1. <i>Alueellinen jätteen putkikuljetusjärjestelmä ja tähän liittyvät ehdot</i>	22
3.6.2. <i>Rakentamisen logistiikan ohjaus</i>	24
3.6.3. <i>Alueellinen yhteismarkkinointi, markkinointimaksu ja hanketta kuvaava pienoismalli</i>	25
3.6.4. <i>Muuntamotilat ja jakokaapit</i>	26
3.6.5. <i>Autopaikat ja pysäköinti</i>	27
3.6.6. <i>Väestönsuojapaikat</i>	28
3.6.7. <i>Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus</i>	28
4. TONTTIEN LUOVUTTAMINEN	28
4.1. TONTTIEN LUOVUTTAMISESTA YLEISESTI.....	28
4.1.1. <i>Tonttien luovuttamisen edellytykset</i>	29
4.2. KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSET JA AK-TONTTIEN 20067/1-3 JA 20069/1-3 MYYMINEN.....	30
4.3. SOPIMUSSAKKO JA VAKUUKSET	31
4.4. KAUPUNGIN ESISOPIMUSTEN IRTISANOMISOIKEUS	32
4.5. KAUPPAHINNAN MÄÄRÄYTYMINEN JA KORKO.....	33
4.5.1. <i>Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat myytävät AK-tontit 20067/2 ja 3 sekä 20069/1 ja 3</i>	33
4.5.2. <i>Verotuksessa tapahtuvien muutosten huomioiminen</i>	35
4.5.3. <i>Vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavat myytävät AK-tontit 20067/1 ja 20069/2</i>	36
4.6. RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT	37
4.7. TONTTIEN LYHYTAIKAINEN VUOKRAAMINEN RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA VARTEN.....	38

5. TARJOUSKILPAILU JA SEN EHDOT	39
5.1. TARJOUSKILPAILUN EHDOT JA TARJOUKSEN JÄTTÄMINEN	39
5.2. LISÄTIEDOT JA TARJOUSPYYNNÖN TÄYDENTÄMINEN	42

KILPAILUASIAKIRJAT

1. Tarjouspyyntö (tämä asiakirja)
2. Kilpailualueiden tontteja osoittava rajauskuva
3. Asemakaavan muutos nro 12270 määräyksineen
4. Kortteleiden 20067 ja 20069 korttelikortit
5. Geotekniset rakennettavuus selvitykset, 31.5.2016 ja 3.6.2016
6. Toteutussopimusluonnos, kortteli 20067
7. Toteutussopimusluonnos, kortteli 20069
- 8-12. Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli, merkintäsopimusmalli, osakassopimusmalli ja käyttösopimusmalli sekä esitietolomake (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy)
13. Rakentamislogistiikan toimintaohje, 12.10.2015.
14. Muuntamoiden ja jakokaappien sijoittuminen, 24.5.2016.
15. Mallikuva, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat jakokaapit, 16.4.2013.
16. Esisopimusluonnos, kortteli 20067
17. Esisopimusluonnos, kortteli 20069
18. Ostotarjouslomake, kortteli 20067
19. Ostotarjouslomake, kortteli 20069

Kaikki kilpailuasiakirjat julkaistaan ainoastaan kiinteistöviraston tonttiosaston internetsivuilla osoitteessa www.hel.fi/kv/tontti

Muut kilpailuasiakirjat ovat osa tarjouspyyntöä.

1. TARJOUSKILPAILUSTA YLEISESTI

Helsingin kaupungin kaupunginhallitus päätti marraskuussa 2015 varata Helsingin Länsisataman Jätkäsaaren alueelle sijoittuvat suunnitellut asuinkerrostalojen (AK) tontit 20067/1-3 ja 20069/1-3 luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asunto-tuotantoon kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

Varauspäätökseen perustuen kiinteistölautakunta järjestää nyt ostotarjouskilpailun AK-tonteista 20067/1-3 ja 20069/1-3 (jäljempänä ”tontit”, ellei erikseen toisin mainita). AK-tontit 20067/1-3 (jäljempänä myös ”kortteli 20067”) muodostavat yhden kilpailukokonaisuuden ja AK-tontit 20069/1-3 (jäljempänä myös ”kortteli 20069”) toisen kilpailukokonaisuuden. AK-tonteille 20067/2 ja 3 sekä AK-tonteille 20069/1 ja 3 on toteutettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tarjouskilpailun voittajaksi esitetään kunkin kilpailukokonaisuuden osalta tarjoajaa, joka tarjoaa tonttien kauppahintana suurimman prosenttiosuuden kulloinkin kyseessä olevalle tontille rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaismyyntihinnasta. AK-tonttien 20067/2 ja 3 sekä

20069/1 ja 3 lopullinen kauppahinta määräytyy siten po. tonteille rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattoman kokonaismyyntihinnan ja voittaneessa ostotarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella. Tonteille 20067/1 ja 20069/2 on toteutettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja ja näiden tonttien kauppahinta määräytyy jäljempänä tässä tarjouspyynnössä esitetyllä tavalla. Korttelin 20067 osalta tarjouskilpailun voittaja sitoutuu siten toteuttamaan AK-tontin 20067/1 ja korttelin 20069 osalta tarjouskilpailun voittaja sitoutuu siten toteuttamaan AK-tontin 20069/2 tämän tarjouspyynnön mukaisesti.

Korttelin 20067 tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 15 200 k-m² ja korttelin 20069 tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 16 100 k-m² ja liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeus on 400 k-m². Vapaarahoitteisessa omistusasunto-tuotannossa 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 noudateta asuntojen keskipinta-ala- tai muita vaatimuksia, mutta asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Ostotarjouskilpailu on avoin kaikille, ja ostotarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Kukaan tarjoaja voi tehdä ostotarjouksen sekä korttelin 20067 että korttelin 20069 osalta. Tarjoajan on siten mahdollista osallistua kilpailuun ainoastaan toisen tai molempien kilpailukokonaisuuksien osalta (kilpailun ehdoista tarkemmin ks. tarjouspyynnön kohta 5.). Kilpailun voittajaksi esitettävällä tarjoajalla/tarjoajilla on kuitenkin oltava käytettävissä riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset laajan ja rakennusteknisesti haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla. Voittajaksi esitettävän 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)

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

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

Jäljempänä ostotarjouskilpailun voittajasta käytetään nimitystä ”Rakennuttaja/Rakennuttajat” ja kilpailun järjestäjästä Helsingin kaupungista nimitystä ”Kaupunki”.

Kilpailualueiden Tontteja osoittava rajauskuva on tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 2.

2. YMPÄRISTÖNKUVAUS, TONTTIEN TIEDOT JA RAKENNETTAVUUS

2.1. Ympäristönkuvaus ja kortteleiden 20067 ja 20069 nykyinen käyttö

Saukonlaiturin länsialue sijoittuu Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosaan (20.) nykyisen kaupunkirakenteen välittömään läheisyyteen. Alue rajoittuu luoteessa ja lännessä mereen, idässä ja etelässä Jätkäsaareen. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Tarjouspyynnön kohteena olevat korttelit nro 20067 ja 20069 sijaitsevat Saukonlaiturin keskiosassa, tulevan Saukonkanavan rannalla. Kortteli 20069 rajautuu etelässä Bermudankolmion aukioon. Sijainnista johtuen alue on erittäin tuulinen.

Saukonlaiturin alue on rakennettu täyttömaalle ja osittain Saukko -nimisen kalliosaaren sekä pienemmän luotosaaren päälle. Saaret on louhittu tasaisiksi ja niitä ympäröivä merialue täytetty sataman rakentamisen myötä. Maanpäällistä luonnonympäristöä ei ole säilynyt, eikä alueella ole puuvartista kasvillisuutta.

Saukonlaiturin kortteleiden 20067 ja 20069 koillispuoli rajautuu Bahamankatuun, jonka toiselle puolelle kortteliin 20068 (LPA-1) on suunniteltu maanpäällinen pysäköintilaitos, joka palvelee mm. mainittujen kortteleiden asukkaita.

Kortteli 20067 rajoittuu kaakossa Karibiankujan kevyen liikenteen kulkureittiin, jonka toiselle puolelle sijoittuu kortteli 20069. Korttelin 20067 lounaispuolella kulkee kanavaan rajoittuva jalankulun ja pyöräilyn reitti Karibianranta. Luoteessa kortteli 20067 rajautuu Karibiankatuun, jonka jatkeeksi ollaan suunnittelemassa siltaa Saukonkanavan ylitse. Karibiankadun vastapuolelle on tällä hetkellä voimassaolevan asemakaavan mukaan suunniteltu asuinkerrostalojen kortteleita, joiden kerroskorkeudet vaihtelevat alkaen kolmesta kerroksesta. Tällä hetkellä korttelin alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on maamassojen välivarastointia ja muuta rakentamista palvelevaa varastointia. Nämä toiminnot väistyvät rakentamisen edetessä.

Kortteli 20069 rajoittuu kaakossa Bermudankatuun, jonka toiselle puolelle on suunniteltu 6-kerroksinen asuinkerrostalokortteli. Korttelin 20069 eteläosa rajautuu Bermudankolmion aukioon, jonne rakennuksen katutason liiketilat aukeavat. Korttelin 20069 lounaispuolella kulkee kevyen liikenteen väylä Karibianranta sekä Saukonkanava. Luoteessa kortteli 20069 rajautuu Karibiankujan jalankulun ja kevyen liikenteen reittiin, jonka toisella puolella sijaitsee kortteli 20067.

Kortteleiden 20067 ja 20069 lähin raitiovaunupysäkki tulee sijaitsemaan Atlantinkadulla noin 300 metrin päässä. Valmistuneelle Crusellin-

sillalle on matkaa noin 700 metriä ja Ruoholahden metroasema sijaitsee noin 1,2 kilometrin päässä. Jätkäsaaren kaupan keskittymä, keskuskorttelit, tulee toteutuessaan sijaitsemaan noin 100 metrin päässä.

2.2. Tonttikohtaiset tiedot

2.2.1. Tarjouskilpailun perusteella myytävien AK-tonttien 20067/1-3 ja 20069/1-3 perustiedot

Kaikki myytävät AK-tontit sijoittuvat Helsingin kaupungin 20. kaupungin osaan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelle. Kaikki tontit ovat asemakaavan muutoksen nro 12270 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
20067/1, os. Bahaman- katu	Asuinkerrostalojen tontti (AK)	4 500 k-m ²	noin 1 799 m ²
20067/2, os. Karibian- katu	Asuinkerrostalojen tontti (AK)	4 500 k-m ²	noin 1 602 m ²
20067/3, os. Bahaman- katu	Asuinkerrostalojen tontti (AK)	6 200 k-m ²	noin 843 m ²
20069/1, os. Karibian- ranta	Asuinkerrostalojen tontti (AK)	5 400 k-m ²	noin 1 825 m ²
20069/2, os. Karibian- kuja	Asuinkerrostalojen tontti (AK)	4 300 k-m ²	noin 1 700 m ²
20069/3, os. Karibian- kuja	Asuinkerrostalojen tontti (AK)	6 800 k-m ²	noin 883 m ²

Tonteille saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita. AK-tontin 20069/1 kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta vähintään 400 k-m² on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

2.2.2. Tonttijako, tonttien lohkominen ja rekisteröinti

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontteja koskevan tonttijaon, tonttien lohkomisen ja niiden rekisteröimisen. Rakenn-

nuttaja vastaa näistä aiheutuvista kustannuksista. Tonttijako on kuitenkin esitettävä Kaupungin hyväksyttäväksi ennen tonttien lohkomista ja rekisteröintiä.

2.3. Asemakaavatiedot ja asemakaavan tavoitteet

Kaupunginvaltuusto päätti 26.11.2014 hyväksyä Länsisataman Saukonlaiturin lännen aluetta koskevan asemakaavan muutoksen nro 12270, joka on saanut lainvoiman 16.1.2015.

Saukonlaiturin alue on läntisin osa Jätkäsaaren uutta merellistä asuin- aluetta. Saukonlaiturin lännen asemakaavan muutos mahdollistaa aiemmin tavarasatamakäytössä olleen alueen muuttamisen asuin- ja työpaikka-alueeksi. Tavoitteena on sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävä kehityksen mukainen Helsingin kantakaupungin jatke, jolla on omalaatuinen ja tunnistettava luonne.

Tavoitteena on käyttää keskeinen rakentamisalue tehokkaasti ja kestävä kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Koko Saukonlaiturissa kaupunkikuvallisena tavoitteena on alueen saumaton liittyminen osaksi kantakaupunkia kuitenkin siten, että arkkitehtuuri kuvastaa tätä päivää ja tulevaisuudessa liittyy luontevasti muuhun rakennettavaan Jätkäsaareen. Arkkitehtuurin tulee siten olla urbaania ja kantakaupungille ominaista.

Saukonlaituri lännen asemakaavan tavoitteena on jatkaa Jätkäsaaren suunnittelua Saukonlaiturin idän sekä Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavojen tavoitteiden pohjalta. Tavoitteena on viihtyisä, elävä ja ekologisesti kestävä osa kantakaupunkia, jossa työ, asuminen, vapaa-aika ja virkistys lomittuvat toisiinsa. Jätkäsaaren vaihteittain rakentuvat osa-alueet suunnitellaan luonteeltaan erilaisiksi. Saukonlaiturin alueella korostetaan alueen merellisyyttä ja meren läheisyyttä. Alueelle suunnitellaan erilaisia venepaikkavaihtoehtoja asukkaille, rantoja kiertävää julkista reitistöä sekä merellisiä näkymiä niin julkisista ulkotiloista kuin asunnoista. Saukonkanava luo toteutuessaan alueelle vahvan ja omalaatuisen identiteetin sekä tarjoaa asukkaille ja vierailijoille suojaisen merellisen julkisen ulkotilan venepaikkoineen. Merenrantaan, Tritoninpuistoon, suunnitellaan paikkoja, joissa voi istua, oleskella ja katsella merimaisemaa. Tritoninpuistossa pääsee lähelle merta, mutta puistoon suunnitellaan myös suojaisa reitti myrskysäiden varalle.

Tarjouspyynnön kohteena olevat tontit 20067/1-3 ja 20069/1-3 sijaitsevat asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) Saukonlaiturin keskiosassa Saukonkanavan rannalla.

Korttelin 20067 eteläsivu avautuu Karibiankujan kevyen liikenteen väylälle, jolta voi järjestää sisäänkäyntejä asuntoihin. Korttelin länsisivu aukeaa Saukonkanavan suuntaan. Pohjoispuolella kulkee Karibiankatu ja idässä Bahamankatu. Korttelin 20067 kokonaiskerrosala on 15 200 k-

m² ja korttelitehokkuus $e = 3,6$. Korttelin korkeinta osuutta lukuun ottamatta kortteli suunnitellaan kuusi kerrosta korkeana, ylin kerros toteutetaan ns. vajaana kerroksena. Karibiankadun ja Bahamankadun kulmaan sijoittuu korttelin korkein osa, 12 -kerroksinen asuinkerrostalo.

Korttelin 20069 eteläsivu katutasoin liikeloihin avautuu Bermudankolmion aukiolle. Korttelin 20069 länsisivu aukeaa Saukonkanavan suuntaan. Luoteispuolella kulkee Karibiankujan kevyen liikenteen väylä, jolta voi järjestää sisäänkäyntejä asuntoihin. Koillispuolella on Bahamankatu ja kaakossa Bermudankatu. Korttelin 20069 kokonaiskerrosala on 16 500 k-m² ja korttelitehokkuus (e) noin 3,75. Korttelin korkeinta osuutta lukuun ottamatta kortteli suunnitellaan kuusi kerrosta korkeana, ylin kerros toteutetaan ns. vajaana kerroksena. Bermudankadun ja Bahamankadun kulmaan sijoittuu korttelin korkein osa, 16-kerroksinen asuinkerrostalo.

Kortteleiden 20067 ja 20069 autopaikkamääräys on kaavamääräysten mukaan vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m² tai 0,6 ap / asunto. Asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat tulee sijoittaa rakennuttajan kustannuksella Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta kortteliin nro 20068 toteutettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueille. Pysäköintilaitosmahdollisuus mahdollistaa kortteleiden pihojen rakentamisen maanvaraisina, jolloin pihaille saattaa olla mahdollista istuttaa suuriakin puita. Kortteleissa 20067 ja 20069 tulee asuinrakennusten ääneneristävyyttä mitoitettaessa kiinnittää huomiota Länsisataman satamatoiminnoista aiheutuvaan meluun.

Muilta osin viitataan asemakaavan muutokseen nro 12270, joka on määräyksineen tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 3.

Kortteleista 20067 ja 20069 on lisäksi laadittu kaupunkisuunnitteluviraston toimesta korttelikortit, joissa on asemakaavamääräyksiä täydentäviä rakentamistapa- ja suunnitteluohjeita. Korttelikortit ovat tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 4.

Kaupunki toteaa, että asemakaavan muutos nro 12270 osoittaa alueen tämän hetkisen suunnitellun maankäytön tilanteen. Näin ollen Kaupunki pidättää itselleen oikeuden myöhemmin tehdä tarpeelliseksi katsomiaan asemakaavan muutoksia Jätkäsaaren alueella kortteleiden 20067 ja 20069 ulkopuolella. Rakennuttajien tulee erityisesti olla tarjoustaan tehdessään tietoisia siitä, että kortteleiden 20066 ja 20065 kerroskorkeutta tultaneen nostamaan.

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

Edelleen Kaupunki toteaa, että se tulee luovuttamaan asemakaavan muutoksen nro 12270 alueelta ja sen lähiympäristöstä jatkossa myös muita tontteja pääosin vapaarahoitteiseen sääntelöttömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon.

2.4. Tonttien rakennettavuus, esirakentaminen ja perustamistapa

Saukonlaituri lännen kaava-alueen nykyinen maapinta-ala on noin 18,6 hehtaaria. Ennen 1920-luvulla alkaneita täyttöjä merenpohja on ollut noin 10 m syvyydellä. Pohjan luonnollisen savikerroksen paksuus kaava-alueen länsireunalla on noin 10 metriä ja se madaltuu itää kohti 1-2 metrin paksuiseksi. Pehmeä savikerros on poistettu vain osalta aluetta ennen meritäyttöjä, jotka on aloitettu 1920-luvulla ja jatkuneet 1990-luvulle asti. Alueelle on rakennettu ensin louhepenkereet ja niiden välisten "altaiden" täyttö on tehty sekalaisella maa-aineksella, louheella, sekalaisilla kitkamailla, siltillä ja savella. Täytön joukossa on tietyillä paikoilla rakennusjätettä (betonia, tiiltä, puuta jne). Täytteen päälle on tehty satamakentän rakennekerrokset ja maanpinta on asfaltoitu, jolloin taseus on ollut n. +2,5 m. Satamatoimintojen siirryttyä Vuosaareen 2008 aluetta on käytetty pääosin maamassojen varastoalueena.

Korttelin 20067 koko alue, lukuun ottamatta tontin 20067/2 luoteisosaa, joka sijaitsee entisen saaren kohdalla, tullaan syvätiivistämään vuoden 2017 aikana. Syvätiivistys tehdään myös tulevien rakennusten kohdalla. Samoin korttelin 20069 alue tullaan syvätiivistämään vuoden 2017 aikana ja syvätiivistys tehdään myös tulevien rakennusten kohdalla. Kortteleiden 20067 ja 20069 tontit ovat käytettävissä olevien tietojen mukaan edellä tässä kohdassa mainittujen toimenpiteiden jälkeen rakentamiskelpoisia.

Kortteleiden 20067 ja 20069 tontit rajautuvat lounaassa Karibianrannan kevyen liikenteen väylään, jonka viereen toteutetaan Kaupungin toimesta vaihteittain Saukonkanava. Saukonkanavaan ja sen viereisiin raitteihin rajoittuvilla tonteilla tulee huomioida se, että kanavan rantamuurirakenteiden tulee olla aukikaivettavissa luiskattuna kaivantona. Rakennuttajan tulee kustannuksellaan tehdä tontin rajalle sellainen rakenne, joka mahdollistaa kaivun rantaraitin kohdalla. Rakenne tulee ulottaa vähintään tasolle - 1,3. Rakenne voi olla esim. vähintään tasolle - 1,3 ulottuva yhtenäinen betonirakenne, porapaaluseinä, tai muu vastaava rakenne. Teräsponttiseinä ei ole hyväksyttävä rakenne korroosioriskin vuoksi. Rakenteen mitoituksessa tulee huomioida seuraavat asiat:

- **100 vuoden käyttöikä**
- **Mitoitus maanpaineelle, kaivutaso rantamuurin kohdalla tasolla - 3,0**
- **Mitoitus 0,5 metriä vedenpaine-erolle rakenteen eri puolilla.**

Saukonkanavasta on kerrottu lisää tarjouspyynnön kohdassa 2.5.

Kortteleiden 20067 ja 20069 perustamistavoista on tehty 31.5.2016 ja 3.6.2016 geotekniset rakennettavuusselvitykset. Mainittujen selvitysten perusteella tonteille toteutettavat rakennukset tulee perustaa porattavilla teräsputkipaaluilla.

Geotekniset rakennettavuusselvitykset ovat tämän tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 5.

Rakennuttaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan tekemään tarvittavat tonttien perustamis- ja maanrakennustöiden toteuttamisen edellyttämät geotekniset lisäselvitykset, geotekniset tutkimukset ja pohjarakentamissuunnitelmat sekä muut vastaavat. Edelleen Rakennuttaja on velvollinen noudattamaan tonteille rakennettavien rakennusten perustamiseen ja maanrakentamiseen liittyvien töiden osalta kiinteistöviraston geoteknisen osaston antamia ohjeita ja määräyksiä.

2.4.1. Maaperän pilaantuminen ja rakennusjätteet ym.

Kaupunki ilmoittaa, että maaperä kortteleiden nro 20067 ja 20069 alueella on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Tonttien pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Rakennuttaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kiinteistöviraston tonttiosaston ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaa Rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Tonttiosasto vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Rakennuttaja on velvollinen ilmoittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle (Johanna Hytönen, puh. 09-310 36414) kunkin tontin osalta rakentamisen aloitusajankohdan viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja sopimaan em. asioista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajien hankkeille saattaa aiheutua tonttien maaperän puhdistamisesta. Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes tonteille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12270 ja tonttien luovutussopimusten käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönottettavaksi.

Edelleen todetaan, että koska tonteille 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 kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tonteilla tai niiden 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 kiinteistöviraston tonttiosaston 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 hankkeille saattaa aiheutua tonttien maaperän puhdistamisesta tai tonteilla tai niiden maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

2.4.2. Johtosiirrot

Kaupunki ilmoittaa, että se pyrkii kustannuksellaan suorittamaan tarpeelliset käytössä olevien johtojen johtosiirrot ennen tonttien rakentamisen aloittamista. Rakennuttajat ovat kuitenkin velvollisia ennen Tonttien rakentamisen aloittamista erikseen selvittämään tonttien johtotiedot (kaupunkimittaosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Rakennuttajat ovat lisäksi velvollisia korvauksetta sallimaan mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, 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. Tällöin 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 johtosiirroista.

2.5. Yhdyskuntatekninen huolto ja yleiset alueet

Kaupunki rakentaa kortteleiden 20067 ja 20069 ulkopuolelle kadut ja muut yleiset alueet sekä kunnallistekniset verkostot päättämässään aikataulussa. Nämä pyritään toteuttamaan kortteleiden 20067 ja 20069 tonttien rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Kadut ja muut yleiset alueet viimeistellään kuitenkin vasta, kun kortteleiden 20067 ja

20069 sekä lähialueiden rakentamistoiminta on kokonaisuudessaan saatettu loppuun.

Kaupunki on varautunut toteuttamaan kortteleiden 20067 ja 20069 ulkopuolelle Saukonkanavan vaiheittain ja arviolta vuodesta 2018 lähtien. Näin ollen Saukonkanava ei luultavimmin ole valmistunut tonteille toteutettavien hankkeiden käyttöönoton ajankohtana.

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

Rakennuttajat ovat velvollisia 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 kaukolämpö- ja kaukojäähdytysverkkoon. 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 3.6.4.

Rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan liittämään tontit Helsingin kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia HSY:n vesihuollon yleisiä toimitusehtoja sekä tarvittaessa muita laitoksen käyttämiä tavanomaisia myynti-, toimitus- tai vastaavia ehtoja.

3. RAKENNUTTAJIEN TOTEUTUSVELVOLLISUUS JA TOTEUTUSSOPIMUKSET

3.1. Rakennuttajien toteutusvelvollisuudesta yleisesti

Kortteleiden nro 20067 ja 20069 tontit toteutetaan Rakennuttajan/Rakennuttajien kokonaisvastuuperiaatteella.

Korttelien 20067 ja 20069 rakennuttaja/rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuupe-

riaatteella tontit kokonaan täysin valmiiksi tämän tarjouspyynnön, toteutus sopimusten sekä kiinteistökaupan esisopimusten ja näiden liitteiden mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

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

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

3.1.1. Kortteleiden 20067 ja 20069 toteutus sopimukset

Kortteleiden 20067 ja 20069 toteuttamisesta tehdään Kaupungin ja Rakennuttajien välillä toteutus sopimukset. Kummastakin kilpailukokonaisuudesta tehdään erilliset toteutus sopimukset Rakennuttajien kanssa. Sopimuksissa sovitaan Kaupungin ja Rakennuttajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä kortteleiden toteuttamisen periaatteista tämän tarjouspyynnön mukaisesti. Rakennuttajat sitoutuvat lisäksi noudattamaan Kaupungin toteutus sopimusten, kiinteistökaupan esisopimusten sekä näiden liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei toteutus sopimuksissa tai kiinteistökaupan esisopimuksissa voida millään tavoin sopia Kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tästä johtuen Kaupunki ei vastaa Rakennuttajien hankkeille mahdollisista viranomaismääräyksistä taikka -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin Kaupunki ei vastaa Rakennuttajille mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomaislupien käsittely valitusten johdosta tai muusta syystä pitkittyy tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli korttelin 20067 ja/tai 20069 Rakennuttajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, vastaavat ryhmän tai yhteenliittymän osapuolet Kaupunkia kohtaan yhteisvastuullisesti ko. korttelia koskevan toteutus sopimuksen velvoitteiden täyttämistä, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

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

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

Toteutus sopimukset ovat voimassa sopimusten allekirjoittamisesta siihen saakka, kunnes ko. korttelin kaikki tontit on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki ko. toteutus sopimukseen perustuvat velvoitteensa.

Mahdolliset Toteutus sopimusten muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolien on ne allekirjoitettava.

Mahdolliset toteutus sopimukseen 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.

Toteutus sopimusluonnokset ovat tarjouspyynnön kilpailuasiakirjoina nro 6 ja 7. Kaupunki pidättää oikeuden tehdä sopimusluonnoksiin perustellusta syystä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä ennen niiden allekirjoittamista.

3.1.1.1. Sopimussakko ja vakuudet

Toteutus sopimusten ehtojen noudattamisen varmistamiseksi sopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Rakennuttaja ei noudata toteutus sopimuksen 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 toteutus sopimuksen tarkoitus ja tavoitteet huomioon ottaen vähäisenä, peritään sopimussakkoa tällöin kulloinkin enintään vain viisisataatuhatta (500 000,00) euroa.

Erikseen todetaan, että kortteleiden 20067 ja 20069 tonttien ostamista ym. koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu tontteja 20067/1-3 ja 20069/1-3 koskevissa kiinteistökaupan esisopimuksissa. Näin ollen toteutus sopimusten perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa

myös tonttien 20067/1-3 ja 20069/1-3 kiinteistökaupan esisopimusten sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli Rakennuttaja on rikkonut kiinteistökaupan esisopimuksessa tonttien ostolle asetettuja ym. ehtoja.

Rakennuttajat sitoutuvat luovuttamaan toteutussopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten 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 kunkin korttelin osalta yhteensä yksimiljoonaa viisisataatuhatta (1 500 000,00) euroa. Vakuuksien on oltava voimassa siihen asti, kunnes kunkin korttelin tontit on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttajat ovat muutoinkin suorittaneet kaikki ko. korttelia koskevat ja toteutussopimukseen ja sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuudet ovat kuitenkin voimassa enintään 31.12.2021 saakka. Vakuudet on suoritettava Kaupungille viimeistään toteutus- ja esisopimusten allekirjoittamisen yhteydessä.

Rakennuttajilla on kunkin korttelin ja toteutussopimuksen osalta oikeus antaa vakuus kahden vuoden jaksoissa. Rakennuttajat sitoutuvat kuitenkin huolehtimaan siitä, että vakuuden voimassaolo säilyy katkeamattomana edellä mainitun määräjän loppuun saakka.

3.1.1.2. Kaupungin toteutussopimusten irtisanomisoikeus

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa kutakin kilpailukokonaisuutta (kortteli 20067 tai 20069) koskeva toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja olennaisesti laiminlyö tässä tarjouspyynnössä, toteutussopimuksessa, tonttien kiinteistökaupan esisopimuksissa tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo tarjouspyynnön, toteutussopimuksen, tonttien kiinteistökaupan esisopimusten 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 esitettyssä 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 syylistyy näiden rikkomiseen.

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.

Toteutussopimusten irtisanomisesta päättää kiinteistölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Rakennuttajalle todisteellisesti.

Mikäli Kaupunki irtisanoa kortteleiden 20067 ja 20069 tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös toteutussopimus välittömästi päättymään ko. tontin/tonttien osalta.

Kaupunki saa irtisanomistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden tämän tarjouspyynnön mukaisesti järjestettyjen arkkitehtuurikilpailujen tuloksena saatuihin suunnitelmiin ja muihin materiaaleihin sekä mahdollisiin muihin Kaupungin ja Rakennuttajan yhteistyönä laadittuihin 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 kortteleiden 20067 ja 20069 tonttien kiinteistökaupan esisopimusten 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. Arkkitehtuurikutsukilpailujen järjestämisvelvollisuus

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään kaksi (2) Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjen mukaista arkkitehtuurikutsukilpailua. Kilpailujen järjestämisellä pyritään varmistamaan AK-tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus. Ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita, kilpailualueet ovat seuraavat:

1. AK-tontti 20067/3 (6 200 k-m²)
2. AK-tontti 20069/3 (6 800 k-m²)

Arkkitehtuurikutsukilpailujen järjestäjänä toimii Rakennuttaja. Rakennuttaja laatii yhdessä Kaupungin edustajien kanssa kilpailuohjelmat, joissa määritellään kulloisenkin kilpailutehtävän ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteet.

Kuhunkin kilpailuun on kutsuttava vähintään neljä arkkitehtuuritoimistoa.

Kilpailuissa saatavien ehdotussuunnitelmien arvioinnin suorittaa kunkin kilpailun arviointiryhmä, joihin Rakennuttaja voi nimetä kolme edustajaa ja Kaupunki kolme edustajaa. Arviointiryhmien puheenjohtajana toimii Rakennuttajan edustaja. Lisäksi kilpailuihin kutsutut kilpailijat nimeävät oman yhteisen edustajansa arviointiryhmään sen jälkeen, kun kyseessä olevan kilpailun kilpailuasiakirjat on luovutettu. Arviointiryhmät voivat käyttää tarvittaessa myös muita asiantuntijoita.

Kilpailutulosten perusteella tonttien arkkitehtuurisuunnittelu voidaan antaa yhdelle tai useammalle kilpailuun osallistuneelle suunnittelutoimistolle. Rakennuttaja päättää itse mahdollisesta suunnittelutoimeksiannosta.

AK-tontit 20067/3 ja 20069/3 on suunniteltava ja toteutettava kulloinkin kyseessä olevaa tonttia koskevan arkkitehtuurikilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen.

Rakennuttaja vastaa kaikista arkkitehtuurikilpailuista aiheutuvista kustannuksista. Tässä tarkoitettujen kilpailujen määrää voidaan rajoittaa ja kilpailukohteita muuttaa vain Kaupungin suostumuksella.

Tontteja 20067/3 ja 20069/3 koskevat arkkitehtuurikutsukilpailut tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, että tarjouspyynnön kohdissa 3.5.3. ja 3.5.6. po. tonttien rakentamisen aloittamiselle asetetut määräajat saavutetaan.

3.2.2. Pääsuunnittelijan valinta

Rakennuttaja on velvollinen hyväksyttämään Kaupungilla (kiinteistöviraston tonttiosastolla) etukäteen hankkeen pääsuunnittelijan niiden AK-tonttien osalta, joilla ei järjestetä arkkitehtuurikutsukilpailua.

Kullakin AK-tontilla (20067/1 ja 2 sekä 20069/1 ja 2) on oltava eri pääsuunnittelija, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Edellä mainittujen AK-tonttien suunnitteluratkaisujen on oltava laadukkaita ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

3.3. Rakennuttajan toteutusvelvollisuus tonteittain

3.3.1. Vaparahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat myytävät AK-tontit 20067/2 ja 3 sekä 20069/1 ja 3

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan AK-tontteille 20067/2 ja 3 sekä 20069/1 ja 3 vaparahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja. Kutakin tonttia ja niille rakennettavia rakennuksia omistamaan on perustettava yksi asunto-osakeyhtiö, 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. Erittäin painavasta suunnittelusta johtuvasta syystä Kaupunki voi myöntää tähän määräykseen poikkeuksen.

AK-tontit 20067/3 ja 20069/3 on suunniteltava ja toteutettava niitä koskevan arkkitehtuurikutsukilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen. AK-tonttien 20067/2 ja 20069/1 pääsuunnittelijat on hyväksyttävä Kaupungilla ennen suunnittelun aloittamista ja po. tonttien suunnitteluratkaisujen on oltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan tonttien asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaiselle tontille 20068/1 (LPA -1) Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Tarkemmin autopaikkojen järjestämisvelvollisuudesta on kerrottu tarjouspyynnön kohdassa 3.6.5.

Tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava tämän tarjouspyynnön, toteutussopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten 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 Vapaaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavat myytävät AK-tontit 20067/1 ja 20069/2

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan AK-tonteille 20067/1 ja 20069/2 vapaaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman hitas-ehtoja. Kutakin tonttia ja niille rakennettavia rakennuksia omistamaan on perustettava yksi asunto-osakeyhtiö, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Tonteille rakennettavien asuntojen määrää ei ole rajoitettu. AK-tonteille 20067/1 ja 20069/2 rakennettavat asunnot on pidettävä vapaaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

AK-tonttien 20067/1 ja 20069/2 pääsuunnittelijat on hyväksyttävä Kaupungilla ennen suunnittelun aloittamista ja po. tonttien suunnitteluratkaisujen on oltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan tonttien asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaiselle tontille 20068/1 (LPA -1) Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Tarkemmin autopaikkojen järjestämisvelvollisuudesta on kerrottu tarjouspyynnön kohdassa 3.6.5.

Tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava tämän tarjouspyynnön, toteutussopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten ehtoja.

3.4. Rakentamisen laadunohjaus ja rakennuslupasuunnitelmien hyväksyminen

Tonttien suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämässä kokouksissa (aluerühmäkokoukset, rakennuttajakokoukset ym.). Tarvittaessa voidaan järjestää myös katselmuksia, joissa osapuolet ovat läsnä.

Tonteille toteutettavat rakennuttajien hankkeet osallistuvat aluerühmätyöskentelyyn ja aluerühmän järjestämiin kokouksiin. Aluerühmän tehtävänä on tarkastaa ja antaa lausunto kunkin hankkeen asemakaavamukaisuudesta ja/tai vähäisistä poikkeamisista, tonttien luovuttamista koskevien sopimusehtojen sekä muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymisestä sekä suunnitteluratkaisun laadusta. Lisäksi aluerühmän kokouksissa tarkastetaan hankkeiden pihasuunnitelmat sekä varmistetaan, että suunnittelun yhteensovituksista muun ympäristön kanssa (esim. pelastusreitit) huolehditaan asianmukaisesti. Aluerühmä koostuu kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston (puheenjohtaja ja sihteeri), rakennusvalvontaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston sekä kiinteistöviraston tonttiosaston edustajista. Aluerühmää täydennetään tarvittaessa muilla asiantuntijoilla.

Rakennuttajat ovat velvollisia nimeämään organisaatioistaan 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.

Rakennuttajat ovat velvollisia 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 Outi Sääntti, puh. (09) 310 25976, sposti. outi.santti@hel.fi).

Kunkin tontin osalta lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston 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-tonttien 20067/3 ja 20069/3 luovuttami­sesta, mikäli lopulliset rakennuslupasuunnitelmat eivät laadullisesti tai perusratkaisuiltaan vastaa ko. tonttia koskevan arkkitehtuurikilpailun voittanutta ehdotusta.

Kunkin tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitel­mien muutoksille on saatava kiinteistöviraston tonttiosaston ja Länsisa­taman aluerakentamisprojektin (alueryhmän) hyväksyntä.

3.5. Tonttien toteutusjärjestys, rakentamisen määräajat sekä kiinteistökauppojen määrä­ajat

3.5.1. Toteutusjärjestys, kortteli 20067

Korttelin 20067 AK-tonttien 20067/1-3 toteutusjärjestys on ennalta määrätty. Rakentaminen etenee Bahamankadun suunnasta (koilli­sesta) Saukonkanavan suuntaan (lounaaseen) ja tonttien rakentaminen tulee aloittaa seuraavassa järjestyksessä:

1. AK-tontti 20067/3
2. AK-tontti 20067/1
3. AK-tontti 20067/2

Tontin 20067/1 rakentamista ei saa aloittaa ennen tontin 20067/3 ra­kentamisen aloittamista. Tontin 20067/2 rakentamista ei puolestaan saa aloittaa ennen tontin 20067/1 rakentamisen aloittamista (tonttien toteutusjärjestyksen muuttamisesta ks. kohta 3.5.7).

3.5.2. Kiinteistökauppojen määräajat, kortteli 20067

Rakennuttaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan tontteja 20067/1-3 koskevat kiinteistökaupan kauppakirjat, kun kulloinkin kyseessä olevalle tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään seuraavasti:

1. AK-tontti 20067/3, viimeistään 31.8.2018.
2. AK-tontti 20067/1, viimeistään 30.11.2018.
3. AK-tontti 20067/2, viimeistään 31.5.2019.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää mainittuihin määräaikoihin pidennystä. Samalla on kuitenkin sovittava tonttien rakentamisen aloittamiselle asetettujen määräaikojen pidentämisestä (josta tarkemmin ks. kohta 3.5.7.)

3.5.3. Rakentamisen määräajat, kortteli 20067

Korttelin 20067 AK-tonttien 20067/1-3 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua siitä, kun kulloinkin ko. tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa kulloinkin ko. tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönotettavaksi.

3.5.4. Toteutusjärjestys, kortteli 20069

Korttelin 20069 AK-tonttien 20069/1-3 toteutusjärjestys on ennalta määrätty. Rakentaminen etenee Ruoholahden suunnasta (koillisesta) Lauttasaarensuuntaan (lounaaseen) ja tonttien rakentaminen tulee aloittaa seuraavassa järjestyksessä:

1. AK-tontti 20069/3
2. AK-tontti 20069/2
3. AK-tontti 20069/1

Tontin 20069/2 rakentamista ei saa aloittaa ennen tontin 20069/3 rakentamisen aloittamista. Tontin 20069/1 rakentamista ei puolestaan saa aloittaa ennen tontin 20069/2 rakentamisen aloittamista (tonttien toteutusjärjestyksen muuttamisesta ks. kohta 3.5.7).

3.5.5. Kiinteistökauppojen määräajat, kortteli 20069

Rakennuttaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan tontteja 20069/1-3 koskevat kiinteistökaupan kauppakirjat, kun kulloinkin kyseessä olevalle tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään seuraavasti:

1. AK-tontti 20069/3, viimeistään 31.8.2018.
2. AK-tontti 20069/2, viimeistään 30.11.2018.
3. AK-tontti 20069/1, viimeistään 31.5.2019.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää mainittuihin määräaikoihin pidentymistä. Samalla on kuitenkin sovittava tonttien rakentamisen aloittamiselle asetettujen määräaikojen pidentämisestä (josta tarkemmin ks. kohta 3.5.7.)

3.5.6. Rakentamisen määräajat, kortteli 20069

Korttelin 20069 AK-tonttien 20069/1-3 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kahden (2) kuukauden kuluttua siitä, kun kulloinkin ko. tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua kahden (2) vuoden kuluessa kulloinkin ko. tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönotettavaksi.

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

Edellä tarjouspyynnön kohdissa 3.5.2. ja 3.5.3. sekä 3.5.5. ja 3.5.6. 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 viivästyminen tai Saukonkanavan toteuttamisesta tonttien rakentamiselle mahdollisesti aiheutuvia viivästystilanteita.

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 kiinteistöviraston tonttiosastolle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästyksen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys Rakennuttajan toimista viivästyksen 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 määräaikaakohtaisesti 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 liitteinä olevissa toteutussopimuksissa on tältä osin (erimielisyyksien ratkaiseminen) sanottu.

Kaupunki ilmoittaa, että se on valmis tarvittaessa perustellusta syystä neuvottelemaan muutoksista edellä tarjouspyynnön kohdissa 3.5.1. ja 3.5.4. 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 sovi.

Mikäli toteutusjärjestyksen muutos edellyttää muutoksia toteutussopimukseen 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 yhtiö) putkikeräysjärjestelmän rakennuttamista, käyttöä, ylläpitoa, omistamista ja hallinnointia varten. Yhtiö on osa Helsingin kaupungin kaupunkikonsernia, ja se toimii voittoa tavoittelemattomana yhtiönä.

Kortteleiden 20067 ja 20069 tonteille rakennettavien rakennusten omistamista varten perustettavat asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia liittymään yhtiön osakkaiksi merkitsemällä kunkin tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavan määrän yhtiön äänioikeudettomia B-sarjan osakkeita (1 osake/asemakaavan osoittama kerrosneliömetrimäärä) yhtiön tarkemmin määrittelemiin ehdoin.

Yhtiö kattaa järjestelmän toteuttamisesta aiheutuvat investointikulut osakemerkinnöistä saatavin maksuin. Merkintämaksu muodostuu perusmaksusta ja kiinteistökohtaisesta maksusta. Perusmaksulla kateaan 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 22-25 euroa/k-m². Kiinteistökohtaisen maksun suuruus riippuu kiinteistölle asennettavien kiinteistökohtaisten laitteiden laajuudesta ja teknisestä ratkaisusta ollen arviolta noin 21-27 euroa/k-m². Jätteen putkikeräysjärjestelmän kokonaiskustannukseksi muodostuisi siten arviolta noin 43-52 euroa/k-m².

Ellei yhtiö toisin määrää, Rakennuttaja on velvollinen AK-tonttien 20067/1-3 ja 20069/1-3 osalta allekirjoittamaan tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana olevan mallin mukaisen putkikeräysjärjestelmän toteutta-

mista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen yhtiön kanssa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kulloinkin ko. tontin toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisesta.

Liittyminen yhtiön osakkaaksi tapahtuu kiinteistön omistajan hakemuksesta viimeistään yhtiön 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.

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

Jätteen putkikeräysjärjestelmällä tullaan keräämään sekajätettä, paperia, biojätettä ja pienkartonkia. Jätteen putkikeräysjärjestelmän jätepis- teet tulee sijoittaa yhtiön antamien ohjeiden mukaisesti siten, että ne palvelevat hyvin koko korttelia. Kaupungilla ja yhtiöllä on oikeus määrätä kutakin tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksen- mukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Tonteille perustettavat asunto- osakeyhtiöt ovat velvollisia korvauksetta sallimaan jätteen putkikeräys- järjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, ke- räyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huol- tamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tonteillaan. Edel- leen ne ovat velvollisia korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioi- den väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tonteillaan. Siltä osin kuin jäte- huoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jät- teet), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Jätteen putkikeräysjärjestelmä pyritään toteuttamaan kortteleiden 20067 ja 20069 tonttien toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa. Mi- käli järjestelmä ei ole valmistunut tonteille rakennettavien rakennusten käyttöönottoon mennessä, Rakennuttaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan tonttien jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jäte- huollon menetelmin. Kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdolli- sesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista.

Suunnittelu- ja toteutussopimusmalli, merkintäsopimusmalli, osakasso- pimusmalli, käyttösopimusmalli sekä esitietolomake ovat tämän tarjous- pyynnön kilpailuasiakirjoina nro 8-12. Jäteyhtiöön liittymisen ym. osalta noudatetaan näiden sopimusmallien mukaisia ehtoja, ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys 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 työnaikainen pysäköinti sujuvat mahdollisimman hyvin ja niiden asumiselle koituva häiriövaikutus on mahdollisimman vähäinen. Rakentamistoiminnan ohjaamiseen kuuluu lisäksi tiedonkulusta huolehtiminen.

Kaupunki on laatinut alueellisen rakentamisen logistiikkasuunnitelman. Alueellisessa suunnitelmassa on määritelty ne periaatteet, joiden mukaan 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 Sito Rakennuttajat Oy (yhdyshenkilö Jussi Pesonen). Operaattorin tehtävänä on mm. huolehtia aluerakentamisen toimintojen sujumisesta ja tiedonkulusta ympärivuotisesti sekä keskitettyjen palveluiden järjestämisestä siltä osin kuin toimintoja ei voida järjestää Rakennuttajan tonteilla. Logistiikkaoperaattori 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 13 olevaan Rakentamislogistiikan toimintaohjeeseen rakennuttajalle / urakoitsijalle, Sito Rakennuttajat Oy, 12.10.2015.

3.6.3. Alueellinen yhteismarkkinointi, markkinointimaksu ja hanketta kuvaava pienoismalli

Länsisataman Jätkäsaassa osoitteessa Tyynenmerenkatu 1 toimii alueen rakentamista esittelevä kaupungin infokeskus ja kirjasto, Huutokonttori. Huutokonttorilla esitellään alueen suunnitelmia sekä toteutuvia kohteita. Alueen eri toimijat, kuten rakennuttajat, palveluiden tarjoajat sekä kaupunki voivat esitellä ja mainostaa kohteitaan, suunnitelmiaan tai palveluitaan Huutokonttorilla erikseen sovituilla tavoilla. Huutokonttorilla on täydentyvä pienoismalli uudesta parhaillaan rakentuvasta Länsisataman kaupunginosasta. Rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan tuottamaan ja toimittamaan puisen pienoismallin mittakaavassa 1:500 kohteestaan osaksi täydentyvää koko kaupunginosaa koskevaa pienoismallia heti kunkin tontin rakennusluvan myöntämisen jälkeen. Kaupunki antaa tarkemmat ohjeet pienoismallin toteuttamista varten.

Edellä mainitun pienoismallin lisäksi Rakennuttaja voi halutessaan markkinoida kohdettaan muun esittely- ja markkinointiaineiston avulla. Se voi koostua muun ohella hankkeen yleiskuvauksesta, havainnekuvista tai muusta tavanomaisena pidettävästä esittely- ja markkinointiaineistosta. Aineisto on toimitettava esille pantavaksi ennen kunkin tontin rakentamisen aloittamista ja pidettävä esillä kuusi (6) kuukautta tontin valmistumisen jälkeen, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Kaupunki antaa erikseen tarkemmat ohjeet toimitettavan aineiston muodosta. Rakennuttaja vastaa kustannuksellaan em. aineiston tuottamisesta.

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

Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä Kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena Kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy asemakaavassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m² (+ ALV). Yhteismarkkinointimaksu (korvaus) on suoritettava kunkin tontin kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Maksua ei palauteta, mikäli tontteja koskeva toteutussopimus ja/tai kiinteistökaupan esisopimus maksun suorittamisen jälkeen irtisanotaan.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja Rakennuttajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

3.6.4. 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 Sähköverkot Oy:n antamia ohjeita ja määräyksiä.

Rakennuttaja on lisäksi velvollinen Kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan tonteille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden mahdollinen sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot 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 Sähköverkot 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 hetkinen jakokaappien ja muuntamoiden suunniteltu sijoittuminen kortteleihin 20067 ja 20069 ilmenee tarjouspyynnön kilpailuasiakirjasta nro 14. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien mallikuva on puolestaan kilpailuasiakirjana nro 15.

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

3.6.5. Autopaikat ja pysäköinti

Kortteleiden 20067 ja 20069 AK-tontteja palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat on sijoitettava Rakennuttajan kustannuksella LPA-1 tontille 20068/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen.

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai Kaupunki toisin määrää, tontteja palvelevien ja mainittuun pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

- **Tontti 20067/1 38 autopaikkaa**
- **Tontti 20067/2 38 autopaikkaa**
- **Tontti 20067/3 52 autopaikkaa**
- **Tontti 20069/1 45 autopaikkaa**
- **Tontti 20069/2 36 autopaikkaa**
- **Tontti 20069/3 57 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 myöhemmin vahvistettavien 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. Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään Rakennuttajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia tonttien velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintilaitokseen tai pysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa Rakennuttajan hankkeiden valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Tämän hetkisen arvion mukaan yhden autopaikan kustannukseksi muodostuu noin 35 000,00 € + alv.

Edellä tässä kohdassa mainittu pysäköintilaitos pyritään toteuttamaan tonteille rakennettavien hankkeiden käyttöönoton edellyttämässä aikataulussa. Tämän hetkisen arvion mukaan pysäköintilaitoksen arvioidaan valmistuvan vuosien 2019-2020 aikana.

3.6.6. Väestönsuojapaikat

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan kortteleiden 20067 ja 20069 AK-tonttien väestönsuojatarpeen vaatimat tilat voimassa olevan lain edellyttämällä tavalla.

3.6.7. Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus

Tonteille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei Kaupunki erittäin painavasta Rakennuttajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Rakennuttaja on velvollinen viimeistään hakiessaan kunkin tontin ostoa esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan ja kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

4. TONTTIEN LUOVUTTAMINEN

4.1. Tonttien luovuttamisesta yleisesti

Kortteleiden 20067 ja 20069 AK-tontit myydään Rakennuttajalle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun Rakennuttajan ostotarjouksen sekä tämän tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvään kauppahintaan ja Kaupungin määräämin ehdoin. Tonttien ostamiselle asetetut määrääjat on esitetty edellä tarjouspyynnön kohdissa 3.5.2 ja 3.5.5. Kauppahinnan hyväksyy lopullisesti toimivaltansa puitteissa kiinteistölautakunta.

4.1.1. Tonttien luovuttamisen edellytykset

Tonttien ostamiselle asetetut määrääjat on esitetty edellä tarjouspyynnön kohdissa 3.5.2 ja 3.5.5. Tonttien myynti tulee vireille Rakennuttajan kiinteistöviraston tonttiosastolle esittämällä vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemusten käsittelyaika on arviolta noin 6-8 viikkoa.

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

1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin;
2. Tonttia koskevat lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla hyväksytty kiinteistöviraston tonttiosastolla sekä Länsisataman aluerakentamisprojektin toimesta.
3. Rakennuttaja esittää tontin ostoa hakiessaan tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan ja kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.
4. Rakennuttaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä kulloinkin kyseessä olevan tontin osalta on tarjouspyynnössä, toteutus sopimuksessa, kiinteistökaupan esisopimuksessa ja näiden liitteissä edellytetty tai määrätty.

Mikäli Rakennuttaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tarjouspyyntöön, toteutus sopimukseen, 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 pitkitty esimerkiksi valitusten johdosta.

4.2. Kiinteistökaupan esisopimukset ja AK-tonttien 20067/1-3 ja 20069/1-3 myyminen

AK-tonttien 20067/1-3 ja 20069/1-3 ostamisesta tehdään Kaupungin ja Rakennuttajien välillä maakaaren muotomääräysten mukaiset kiinteistökaupan esisopimukset. Esisopimukset on allekirjoitettava toteutusso-
pimusten allekirjoittamisen yhteydessä viimeistään kahden (2) kuukau-
den kuluttua siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomaisen on tehnyt
päätöksen Rakennuttajan esittämän ostotarjouksen hyväksymisestä.

AK-tonttien 20067/1-3 ja 20069/1-3 lopulliset kiinteistökaupat on teh-
tävä tarjouspyynnön kohdissa 3.5.2 ja 3.5.5. esitettyjen määräaikojen
puitteissa. Kunkin tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kaup-
pakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinta ja mahdollinen korko on
kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa maksettu. Tonttien lopul-
lisissa kiinteistökaupoissa noudatetaan Kaupungin tavanomaisesti
käyttämiä ehtoja sekä kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön
mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi
voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, tarjouspyyntöön
sekä toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimuksiin.

Rakennuttajalla ei ole oikeutta siirtää esisopimusta tai siihen perustuvia
oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostu-
musta.

Kiinteistökaupan esisopimukset ovat voimassa sopimusten allekirjoitta-
misesta alkaen seuraavasti:

1. AK-tontit 20067/1-3, 31.12.2020 asti
2. AK-tontit 20069/1-3, 31.12.2020 asti

Rakennuttaja ja Kaupunki voivat erikseen sopia esisopimusten voimas-
saolon määräaikojen jatkamisesta.

Mahdolliset esisopimusten muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molem-
pien osapuolien on ne allekirjoitettava.

Mahdolliset esisopimuksiin liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisi-
jaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin ja erimielisyyden
kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen
asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien osa-
puolten hyväksymä. Lausunnon pyytämisestä aiheutuvista kustannuk-
sista vastaa se osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan
tai pääosin on. Muussa tapauksessa osapuolet vastaavat kustannuk-
sista tasaosuuksin.

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

Esisopimusluonnokset ovat tarjouspyynnön kilpailuasiakirjoina nro 16 ja 17. Kaupunki pidättää oikeuden tehdä sopimusluonnoksiin perustelusta syystä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä ennen niiden allekirjoittamista.

4.3. Sopimussakko ja vakuudet

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

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

Erikseen todetaan, että kortteleiden 20067 ja 20069 tonttien toteuttamista (suunnittelu, rakentaminen ym.) koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu tontteja 20067/1-3 ja 20069/1-3 koskevissa toteutussopimuksissa. Näin ollen esisopimusten perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös tonttien 20067/1-3 ja 20069/1-3 toteutussopimusten sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli Rakennuttaja on rikkonut toteutussopimusten ehtoja.

Esi- ja toteutussopimusten 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. Edellä mainitun lisäksi AK-tonttien 20067/1 ja 20069/2 lopullisiin kauppakirjoihin sisällytetään sopimussakkoehto, jonka mukaan ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta (200 000,00) euroa/asunto, mikäli ostaja ei noudata asetettua vuokra-asuntokäyttövelvoitetta. Lopullisten kauppakirjojen ehtojen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös toteutussopimusten perusteella.

4.4. Kaupungin esisopimusten irtisanomisoikeus

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tonttien kiinteistökaupan esisopimukset välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja olennaisesti laiminlyö tässä tarjouspyynnössä, toteutussopimuksessa, tonttien kiinteistökaupan esisopimuksissa tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo tarjouspyynnön, toteutussopimuksen, tonttien kiinteistökaupan esisopimusten 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.

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.

Esisopimusten irtisanomisesta päättää kiinteistölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Rakennuttajalle todisteellisesti.

Mikäli Kaupunki irtisanoa kortteleiden 20067 ja 20069 tontteja koskevan toteutussopimuksen, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös kiinteistökaupan esisopimus välittömästi päättymään ko. tontin/tonttien osalta.

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

Esisopimuksen irtisanominen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Rakennuttajalta Toteutus sopimuksen ja kortteleiden 20067 ja 20069 tonttien kiinteistökaupan esisopimusten 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. Vaparahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat myytävät AK-tontit 20067/2 ja 3 sekä 20069/1 ja 3

AK-tonttien 20067/2 ja 3 sekä 20069/1 ja 3 kauppahinta määräytyy tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velattoman kokonaismyyntihinnan sekä Rakennuttajan ostotarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella siten, että tontin kauppahinta on tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna ostotarjouksen mukaisella prosenttiluvulla. Kauppahinta määritetään tonttikohdaisesti, 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 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 (kiinteistöviraston tonttiosastolle) arvion kohteen tulevasta velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneistoluetteloiden sekä luettelon muista myytävistä tiloista. 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.

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 ostotarjouksen 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 (kiinteistöviraston tonttiosastolle) 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 hallinnonluovutustensa osakkeenomistajille (asunnon ostajille), ellei erikseen toisin sovi. 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 (kiinteistöviraston tonttiosastolle) 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 myyntijankohdan käypään arvoon, ellei toisin sovita. Rakennuttaja ei muutoinkaan saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat Kaupungille tulonmenetyksiä tonttien kauppahinnasta.

Mikäli Kaupunki myöntää tarjouspyynnön kohdissa 3.5.2. ja 3.5.5. esitettyihin kiinteistökauppojen määräaikoihin perustellusta syystä pidentystä, Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tontin kauppahinnan perusteella.

4.5.2. Verotuksessa tapahtuvien muutosten huomioiminen

AK-tontteja 20067/2 ja 3 sekä 20069/1 ja 3 koskevien toteutus sopimusten ja kiinteistökaupan esisopimusten allekirjoittamisen jälkeen valtion toimesta voimaansaatettu rakentamista koskevassa arvonlisäverokannassa tapahtuva korotus ja/tai lasku huomioidaan kulloinkin kyseessä olevan ja mainittujen tonttien kauppahintaa määritettäessä seuraavasti:

Mahdollisesta nykyisen arvonlisäverokannan (24 %) korotuksesta johtuva rakennuskustannusten nousu huomioidaan kunkin tontin kauppahintaa määritettäessä kauppahintaa alentavana. Tällöin kauppahinnasta myönnettävä alennus on Rakennuttajan ostotarjouksen 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 ostotarjouksen 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. Vaparaohitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavat myytävät AK-tontit 20067/1 ja 20069/2

AK-tonteille 20067/1 ja 20069/2 on asetettu jäljempänä tässä kohdassa määritelty kiinteä asuin- ja muiden tilojen rakennusoikeuden hinta ja Rakennuttajien tulee huomioida po. rakennusoikeuden hinnat ja näin muodostuvat tonttien kauppahinnat muodostaessaan tarjoustä tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti.

AK-tonttien 20067/1 ja 20069/2 asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vaparaohitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta **1 300 euroa/k-m²**.

AK-tonteille 20067/1 ja 20069/2 mahdollisesti toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 500 euroa/k-m². Asemakaava ei edellytä maunittujen tilojen sijoittamista po. tonteille, mutta kaavamääräysten mukaan niiden rakentaminen on sallittua.

Kauppahintaa peritään vähintään asemakaavakartan osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Tontin 20067/1 kaavakartan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 4 500 k-m². Näin ollen tontin 20067/1 lopullinen kauppahinta on vähintään **viisimiljoonaa kahdeksansataavii-sikymmentätuhatta (5 850 000,00) euroa**. Tontin 20069/2 kaavakartan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 4 300 k-m². Näin ollen tontin 20069/2 lopullinen kauppahinta on vähintään **viisimiljoonaa viisisataayhdeksänkymmentätuhatta (5 590 000,00) euroa**. Mikäli po. tonteille toteutetaan asuntojen lisäksi toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muita asiakaspalvelutiloja, peritään näistä lisäksi kauppahintaa edellä tässä kohdassa sanotun mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus periä AK-tonteista 20067/1 ja 20069/2 lisäkauppahintaa, mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii. Rakennuttaja on velvollinen hakiessaan po. tonttien ostoa esittä-

mään selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä käyttötarkoituksittain ja näin määräytyvästä tontin kauppahinnasta.

Mikäli po. tonttien 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 sekä po. tonteille mahdollisesti toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden määrä. Kauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuimista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden ylittämisen.

Mikäli Kaupunki myöntää tarjouspyynnön kohdissa 3.5.2. ja 3.5.5. esitettyihin kiinteistökauppojen määräaikoihin perustellusta syystä pidentystä, Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perusteiden 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.

Edellä esitetyn perusteiden määräytyvä kauppahinta ja mahdollinen korko on maksettava kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa.

Edellä esitetyn perusteiden määräytyvä lisäkauppahinta on maksettava kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa. Mikäli lisäkauppahinnan määräytymisen perusteet eivät vielä ole selvillä kaupantekotilaisuudessa, on lisäkauppahinta tällöin maksettava kokonaisuudessaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Rakennuttajalle on kirjallisesti ilmoitettu lisäkauppahinnan maksamisvelvollisuudesta.

4.6. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Kortteleiden nro 20067 ja 20069 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 rasiteja/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, elleivät Rakennuttajat toisin sovi.

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

Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi, ellei tonttiosasto toisin määrää.

Mikäli rasitteet ja/tai yhteisjärjestelyt kohdistuvat katu-, puisto- tai muille yleisille alueille, ovat Rakennuttajat tarvittaessa velvollisia kustannuksellaan hakemaan niiden perustamisen edellyttämät sijoitus- ja muut viranomaisluvut rakennusvirastolta.

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

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 luovutussopimusten mukaista toteuttamista tai käyttöä.

4.7. Tonttien lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten

Rakennusluvan hakemista varten Rakennuttaja tai tontin toteuttamista varten perustettu yhtiö on tarvittaessa velvollinen vuokraamaan kunkin tontin lyhytaikaisella kuuden (6) kuukauden vuokrasopimuksella. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen tontilla, ellei toisin sovita. Tonttien lyhytaikaista vuokrausta haetaan vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertasuorituksena kustakin tontista kahden (2) kuukauden maanvuokran. Mikäli tontti vuokrataan lyhytaikaisesti myös maanrakennustöiden aloittamista varten, vuokraa peritään joka kuukaudelta. Tonttien vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 48 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (ind. 4/2016 = 1913), jolloin

hinnaksi tulee noin 918 €/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 kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikön päättämiä lisäehtoja.

5. TARJOUSKILPAILU JA SEN EHDOT

5.1. Tarjouskilpailun ehdot ja tarjouksen jättäminen

Ostotarjouskilpailu on avoin kaikille ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä.

AK-tontit 20067/1-3 ("kortteli 20067") muodostavat yhden kilpailukokonaisuuden ja AK-tontit 20069/1-3 ("kortteli 20069") toisen kilpailukokonaisuuden. Kukin tarjoaja voi tehdä ostotarjouksen sekä korttelin 20067 että korttelin 20069 osalta. Tarjoajan on siten mahdollista osallistua kilpailuun ainoastaan toisen tai molempien kilpailukokonaisuuksien osalta.

Tarjouskilpailussa kilpaillaan myytävälle AK-tonteille 20067/2 ja 3 sekä myytävälle AK-tonteille 20069/1 ja 3 rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaismyyntihinnasta kaupungille tonttien kauppahintana suoritettavan prosenttiosuuden suuruudella (kokonaismyyntihinnasta ks. kohta 4.5.1.) Lisäksi korttelin 20067 osalta tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20067/1 ja korttelin 20069 osalta tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20069/2 tämän tarjouspyynnön mukaisesti (po. tonttien myyntihinnasta ks. muun ohella kohta 4.5.3.).

Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan tarjottava prosenttiosuus kolmen (3) desimaalin tarkkuudella. Prosenttiosuus on sama kuhunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluville myytävälle tonteille, eikä tarjoaja näin ollen voi esittää kullekin tontille omaa erillistä prosenttiosuutta. AK-tonteille 20067/1 ja 20069/2 on asetettu kiinteä myyntihinta tarjouspyynnöstä ilmenevällä tavalla.

Osatarjouksia ei hyväksytä, vaan tarjouksen tulee koskea kaikkia kuhunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluvia myytäviä AK-tontteja ja tarjoajan tulee sitoutua toteuttamaan myös muut kuhunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluvat myytävät tontit.

Tarjouksen tekemiseen on käytettävä tarjouspyynnön kilpailuasiakirjoina nro 18 ja 19 olevia ostotarjouslomakkeita. Kummallekin kilpailukokonaisuudelle on oma ostotarjouslomakkeensa. Lomakkeet sisältävät muun ohella tarjoajan yhteiskuntavelvoitteiden hoitamista koskevan vakuutuksen.

Kuhunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluvat tontit esitetään luovutettavaksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden ostotarjouksessaan 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 vaativan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi tarjouspyynnössä ja toteutus- ja esisopimuksissa edellytetyllä tavalla.

Kaupunki voi harkintansa mukaan sulkea tarjouskilpailusta 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.

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 ostotarjous ylittää merkittävästi muiden saatujen tarjousten tason ja jonka ostotarjousta ei prosenttiosuuden suuruuden vuoksi voida pitää uskottavana.

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

Mikäli tarjoaja on esittänyt korkeimman tarjouksen kummankin kilpailukokonaisuuden osalta, on tarjoajalla seuraamuksitta oikeus vetäytyä kilpailusta valitsemansa kilpailukokonaisuuden osalta viikon kuluessa siitä, kun tarjoajalle on ilmoitettu asiasta kirjallisesti. Tällöin mainittuun kilpailukokonaisuuteen kuuluvat tontit esitetään luovutettavaksi toiseksi korkeimman ostotarjouksen tehneelle tarjoajalle.

Mikäli tarjouskilpailussa 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 31.12.2016 saakka.

Kirjalliset ostotarjoukset (tarjouspyynnön kilpailuasiakirjat nro 18 ja/tai 19) osoitetaan Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle ja **niiden on oltava perillä kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalvelussa suljetussa kuoressa viimeistään perjantaina 7.10.2016 klo 12.00 mennessä.** Kuoret tulee varustaa merkinnällä ”Jätkäsaaren Saukonlaiturin tarjouskilpailu”. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämiseksi varattua aikaa.

Postiosoite:

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto
Asiakaspalvelu
PL 2214 (käyntiosoite Fabianinkatu 31 D, 4 krs., avoinna arkisin klo.
8.15 – 16.00)
00099 Helsingin kaupunki

Kaupunki suosittelee, että tarjoukset toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalveluun henkilökohtaisesti.

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

Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Ostotarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

5.2. Lisätiedot ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 26.8.2016 mennessä osoitteeseen:

kristian.berlin@hel.fi

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä tarjousaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämislle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan kiinteistöviraston tonttiosaston internet -sivuilla (www.hel.fi/kv/tontti) viimeistään 16.9.2016.