

TOTEUTUSSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Maanomistajana ja -luovuttajana:

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

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

Tarjouskilpailun voittajana

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

VVO Kodit Oy
Y-tunnus 2336408-5
PL 40
00301 Helsinki

(jäljempänä: "Rakennuttaja")

Asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisen Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20067 ohjeellisen kaavaton-
tin 1 (pinta-ala noin 1 799 m², os. Bahamankatu), joka muodostuu yleis-
estä alueesta 91-20-9906-0101 (jäljempänä myös: "Tontti 20067/1"),
rakennuttajana.

Tontti 20067/1 jäljempänä myös: "Tontti".

Kaupunki ja Rakennuttaja jäljempänä yhdessä: "Osapuolet"

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Tontin Rakennuttajana toimii ra-
kennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, vastaavat ryhmän tai yhteen-
liittymän osapuolet Kaupunkia kohtaan yhteisvastuullisesti tämän To-
teutussopimuksen velvoitteiden täyttämistä, ellei Kaupungin kanssa
erikseen toisin sovita.

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus, 23.11.2015 (1 141 §)
Kiinteistölautakunta, 30.6.2016 (311 §)
Kiinteistölautakunta, xx.x.2016 (xx §)
Kaupunginhallitus, xx.x.2016 (xx §)

3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta päätti 30.6.2016 (311 §) järjestää Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosan (20.) asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisia ohjeellisia asuinkerrostalontteja (AK) 20067/1, 2 ja 3 koskevan ostotarjouskilpailun (jäljempänä myös "Tarjouskilpailu").

Tarjouskilpailua varten laadittiin 30.6.2016 päivätty tarjouspyyntö "LÄNSISATAMAN SAUKONLAITURIN AK-TONTTEJA 20067/1-3 JA 20069/1-3 KOSKEVA HINTAKILPAILU" (jäljempänä "Tarjouspyyntö").

Tarjouspyyntö on tämän Toteutussopimuksen liitteenä nro 1 ja se on osa tätä sopimusta.

Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti korttelin 20067 osalta Tarjouskilpailun voittaja sitoutuu lisäksi toteuttamaan AK-tontin 20067/1 Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti.

Tarjouskilpailun ehtojen mukaan korttelin 20067 toteuttamisesta tehdään Kaupungin ja Rakennuttajan välillä toteutussopimus, jossa sovietaan Kaupungin ja Rakennuttajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä korttelin toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Tällä sopimuksella (jäljempänä ja edellä "Toteutussopimus") on tarkoitus sopia edellä mainitun Tontin toteuttamisesta ja toteuttamisen periaatteista Kaupungin ja Rakennuttajan välillä.

Osapuolet toteavat, että yhdessä tämän Toteutussopimuksen kanssa on allekirjoitettu myös Tonttia koskeva erillinen kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä myös "Esisopimus").

3.1 KORTTELIN 20067 TONTIN 1 RAKENTAMISEN TAVOITTEET

Korttelin 20067 tontti 1 sijoittuu keskeiselle ranta-alueelle kantakaupungin ja meren välittömään läheisyyteen. Alue sijaitsee näin ollen kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.

Tontin rakentamisen tavoitteena on laadukas, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen sekä mahdollisimman nopea toteuttaminen alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti sekä hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Tontin toteuttamiselle asetetut tavoitteet ilmenevät yksityiskohtaisesti Tarjouspyynnöstä.

4. RAKENNUTTAJAN TOTEUTUSVELVOLLISUUS

Rakennuttaja sitoutuu tällä Toteutussopimuksella kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella Tontin

kokonaan täysin valmiiksi tämän Toteutus sopimuksen, Tarjouspyynnön, Esisopimuksen ja näiden liitteiden mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Tontin tarkemmat tiedot ilmenevät Tarjouspyynnöstä (erityisesti Tarjouspyynnön kohdasta 2.2.1.)

Rakennuttajan toteutusvelvollisuuden laajuus ja sisältö on yksilöity tarkemmin Tarjouspyynnössä (erityisesti Tarjouspyynnön kohta 3.).

Rakennuttaja sitoutuu osaltaan ottamaan huomioon Kaupungin Tontin rakentamiselle asettamat tavoitteet sekä edistämään niiden toteutusta.

Rakennuttaja sitoutuu lisäksi noudattamaan Kaupungin Toteutus sopimuksen, Esisopimuksen sekä näiden liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Rakennuttaja sitoutuu noudattamaan myös tähän Toteutus sopimukseen ja sen liitteisiin mahdollisesti tehtäviä muutoksia.

5. TONTIN LUOVUTTAMINEN

Osapuolet toteavat, että Rakennuttajan velvollisuudesta ostaa Tontti on sovittu Rakennuttajan ja Kaupungin välillä erillisellä kiinteistökaupan esisopimuksella.

Osapuolet toteavat edelleen, että Tontin ostaminen on osaltaan tässä sopimuksessa sovittujen Rakennuttajan toteutusvelvoitteiden täyttämisen edellytyksenä.

Rakennuttaja sitoutuu allekirjoittamaan Esisopimuksen tämän Toteutus sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontin ostamisen määräajasta on sovittu edellä mainitussa kiinteistökaupan esisopimuksessa.

5.1. TONTIN RAKENNETTAVUUTTA JA MAAPERÄÄ KOSKEVAT EHDOT

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamiskelpoisuuden sekä rakentamiskelpoiseksi saattamisen ja mahdollisen pilaantuneen maaperän puhdistamisen osalta noudatetaan sitä, mitä Tarjouspyynnössä ja erityisesti sen kohdissa 2.4. ja 2.4.1. sekä 2.4.2. on todettu.

6. TONTIN TOTEUTTAMISEN MÄÄRÄAIKA JA TOTEUTUSJÄRJESTYS

Osapuolet toteavat, että Tontin toteutusjärjestys suhteessa muihin korttelin 20067 tontteihin ja Tontin toteuttamisen määräaika on yksilöity Tarjouspyynnössä ja erityisesti sen kohdissa 3.5.1 ja 3.5.3.

6.1. TONTIN TOTEUTTAMISELLE ASETETUN MÄÄRÄAJAN PIDENTÄMINEN JA MUUTOKSET TOTEUTUSJÄRJESTYKSESSÄ

Tarjouspyynnön kohdassa 3.5.3. esitetty määräaika on sitova ja Rakennuttaja on velvollinen toteuttamaan Tontin annetun määräajan puitteissa. Rakennuttajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräaika ja myötävaikuttaa sen toteutumiseen.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää määräaikaan pidennystä. Samalla on tarvittaessa sovittava Tontin ostamiselle Esisopimuksessa asetetun määräajan pidentämisestä.

Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Rakennuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota Rakennuttajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon Toteutus sopimuksen ja 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 Tontin esirakentamisen viivästyminen tai Saukonkanavan toteuttamisesta Tontin 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 viranomaiskäsitellyn 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 määräaikoittain 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 Toteutussopimuksessa on sanottu.

Kaupunki ilmoittaa, että se on valmis tarvittaessa perustellusta syystä neuvottelemaan muutoksista Tarjouspyynnön kohdassa 3.5.1. esitettyyn korttelin 20067 tonttien toteutusjärjestykseen, mikäli muutokset edesauttavat tonttien toteutumista asetettujen määräaikojen puitteissa ja toteutusjärjestyksen muutosta on muutoinkin pidettävä Kaupungin edun mukaisena. Mahdolliset toteutusjärjestyksen muutokset eivät oikeuta määräaikojen pidennyksiin, ellei nimenomaisesti toisin sovita.

Mikäli toteutusjärjestyksen muutos edellyttää muutoksia Toteutussopimukseen ja/tai Esisopimukseen tai muita vastaavia toimenpiteitä, on näistä neuvoteltava ja sovittava kirjallisesti ennen toteutusjärjestyksen muuttamista.

7. TOTEUTUSSOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja olennaisesti laiminlyö tässä Toteutussopimuksessa, Tarjouspyynnössä, Esisopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo Toteutussopimuksen, Tarjouspyynnön, Esisopimuksen tai näiden liitteissä esitettyjä ehtoja tai sitä, mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

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

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

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin 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 siihen asti, kunnes Tontin omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Rakennuttajalle tai sen perustamalle yhtiölle.

Toteutussopimuksen irtisanomisesta päättää kiinteistölautakunta ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Rakennuttajalle todisteellisesti.

Mikäli Kaupunki irtisanoa Tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös Toteutussopimus välittömästi päättymään.

Kaupunki saa irtisanomistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden 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.

Tämän Toteutussopimuksen irtisanominen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Rakennuttajalta Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

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

8. VAKUUDET

Rakennuttaja luovuttaa Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Kaupungille luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman viidensadantuhannen (500 000,00) euron omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki Toteutussopimukseen ja sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa enintään 31.12.2021 saakka.

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

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

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

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

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

10. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN SEKÄ SIIRTÄMINEN

Tämä Toteutussopimus tulee voimaan, kun se ja samanaikaisesti tehtävä Kaupungin ja Rakennuttajan välinen Tonttia koskeva Esisopimus on allekirjoitettu ja jälkimmäisen osalta kaupanvahvistaja on sen vahvistanut.

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

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

11. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa siihen saakka, kunnes Tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki Toteutussopimukseen perustuvat velvoitteensa.

Toteutussopimuksen irtisanomisesta on määrätty edellä kohdassa 7.

12. SOPIMUSSAKKO

Mikäli Rakennuttaja ei noudata tämän Toteutussopimuksen tai sen liitteiden ehtoja taikka sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään yksi miljoonaa (1 000 000,00) euroa.

Mikäli Rakennuttajan sopimusrikkomusta on kokonaisuutena arvioiden pidettävä Toteutussopimuksen tarkoitus ja tavoitteet huomioon ottaen vähäisenä, peritään sopimussakkoa tällöin mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi kulloinkin enintään vain viisisataatuhatta (500 000,00) euroa.

Erikseen todetaan, että Tontin ostamista ym. koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävästä sopimussakosta ja vahingonkorvauksista on sovittu Tonttia koskevassa Esisopimuksessa. Näin ollen Toteutussopimuksen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös Esisopimuksen sopimussakkoehtojen perusteella, mikäli Rakennuttaja on rikkonut kiinteistökaupan esisopimuksessa Tontin ostolle asetettuja ym. ehtoja.

13. ASIAKIRJOJEN ETUSIJAJÄRJESTYKSESTÄ

Mikäli tämä Toteutussopimus ja Tarjouspyyntö ovat ristiriidassa keskenään, noudatetaan ensisijaisesti sitä, mitä tässä Toteutussopimuksessa on määrätty.

14. LIITTEET

1. Tarjouspyyntö liitteineen

15. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Toteutussopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää ja samansisältöistä kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Rakennuttajalle.

Helsingissä .päivänä .kuuta 2016.

Helsingin kaupunki

Laura Mäkituomas
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

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

VVO Kodit Oy
Y-tunnus 2336408-5
PL 40
00301 Helsinki

N.N
yhtiön valtuuttamana