

LUONNOS 21.1.2021

## **TOTEUTUSSOPIMUS KORTTELI 17116**

### **1. OSAPUOLET**

#### **1.1 MYYJÄ/VUOKRANANTAJA**

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

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin laitosta tai hallintokuntaa.

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

#### **1.2 OSTAJA/VUOKRALAINEN**

Omasta puolestaan ja/tai perustettavien ja/tai määräämiensä ja/tai osoittamiensa yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Bonava Suomi Oy  
Y-tunnus 2726714-3  
PL 1100  
00101 Helsinki

(jäljempänä "Bonava")

ja

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

### **2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET**

Kaupunginvaltuusto  
Kaupunginhallitus  
Kaupunkiympäristölautakunta

### **3. TOTEUTUSSOPIMUKSEN KOHDE**

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) alueen (liitteenä 1) 25.4.2018 hyväksytyn ja

6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavamuutoksen nro 12475 ja Osapuolten välisten neuvottelujen perusteella laaditun (liite 2) luonnoksen korttelin 17116 ohjeelliseksi tonttijaoksi (jäljempänä Tonttijakoluonnos) mukaiset korttelin 17116 tontit 1, 5, 6 ja 7.

Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteenä 2 oleva tonttijakoluonnos poikkeaa asemakaavan mukaisesta tonttijaosta. Bonava on esittänyt Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle 19.2.2020 esityksen uudesta vaiheistuksesta ja hallintamuodoista, joka on hyväksytty 22.4.2020.

Toteutussopimuksen kohteena ovat näin ollen Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17116 seuraavat asuntotontit:

- Bonavalle myytävää tonttia 1 vastaava noin 2 391 m<sup>2</sup>:n suuruisen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 2 391 m<sup>2</sup>:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 1” tai ”tontti”),
- Bonavalle myytävää tonttia 5 vastaava noin 1 658 m<sup>2</sup>:n suuruisen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 658 m<sup>2</sup>:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 5” tai ”tontti”),
- Bonavalle vuokrattavaa tonttia 6 vastaava noin 2 167 m<sup>2</sup>:n suuruisen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 2 167 m<sup>2</sup>:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 6” tai ”tontti”),
- Bonavalle myytävää tonttia 7 vastaava noin 1 988 m<sup>2</sup>:n suuruisen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 988 m<sup>2</sup>:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 7” tai ”tontti”).

Edellä mainitut Tontti 1, Tontti 5, Tontti 6 ja Tontti 7 jäljempänä kaikki yhdessä ”Tontit”.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien kauppakirjat ja pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään Bonavan 19.2.2020 esittämän ja 22.4.2020

kaupungin hyväksymän Tonttijakoluonnoksen mukaisista tonteista. Näiden tonttien osalta Bonava on velvollinen hoitamaan tarvittavat tonttijaot sekä rekisteröimään tontit esittämänsä Tonttijakoluonnoksen mukaisesti.

22.4.2020 hyväksyn esityksen mukainen tonttijako on vireillä. Mahdolliset muutokset Tonttijakoluonnokseen on hyväksyttävä Kaupungilla.

#### **4. TOTEUTUSSOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS**

##### **4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN JA TAVOITTEET**

Pasilan Postipuiston pohjoisosan alueelle (ns. Maaliikennekeskuksen alue) on tarkoitus toteuttaa pääosin kohtuuhintainen, tehokkaasti rakennettu urbaani kerrostaloalue, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat.

Helsingin kaupunki järjesti 11.2. – 16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114–17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä ”Kilpailu”).

Kilpailua varten laadittiin 11.2.2016 päivätty hakuohje ”Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Ilmoittautumisasiakirjojen, kuten alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja muiden edellytettyjen selvitysten (jäljempänä ”Tarjouksen”) toimittamiselle varattu määräaika päättyi 16.5.2016 klo 15.00.

Korttelit on jaettu Tarjouspyynnössä kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit 17114 ja 17115 (jäljempänä hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (jäljempänä hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori ((jäljempänä hakualue 3). Edellä mainitut yhdessä myös hakualueet 1-3.

Kilpailun tavoitteena oli Tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 – 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa hakualueiden 1- 3 toteuttamisen perustaksi.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki varaa hakualueiden 1-3 tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille siten, että hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit varataan siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laaditaan niistä toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

sekä toisena toteutettavan korttelin tontit ehdollisesti siten, että korttelin toteuttajalle myönnetään niihin tietyin edellytyksin toteutusoptio.

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

Neuvottelujen perusteella laadittujen lopullisten projektisuunnitelmien on oltava kokonaisuudessaan ja yksityiskohdiltaan riittävän tarkkoja, selkeitä ja toteuttamiskelpoisia, jotta niitä voidaan kokonaisuudessaan tai yksityiskohdiltaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa. Tämän vuoksi neuvottelujen yhteydessä sovittiin myös kiinteistölautakunnalle esitettävistä Tonttien varausehdoista.

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

## **4.2 KILPAILUN VAIHEET JA RATKAISEMINEN**

Tarjouspyynnön mukaan alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valittiin osallistujat jatkoneuvotteluihin. Arviointiryhmä arvioi Tarjouspyynnön perusteella Bonavan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet hakualueen 2 osalta ja valitsi tämän vuoksi Bonavan hakualuetta 2 koskeviin neuvotteluihin.

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

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita halualueen 2 tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 2 tehneen Bonava Suomi Oy:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteenä 7 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 8 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että Bonava Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään ja vuokraamaan halualueen 2 tontit tai niistä muodostettavat tontit Bonava Suomi Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen pää-

töksen liitteenä olevan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Samalla se päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään vuokrasopimuksen ja kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään vuokrasopimusten ja kauppakirjojen ehdot.

Kaupunki ja Bonava Suomi Oy ovat allekirjoittaneet 19.2.2018 asuinkorttelia 17120 sekä autopaikoitukseen tarkoitettua (LPA) korttelia 17121 koskevan toteutussopimuksen sekä myytäviä tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Toteutussopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tonttien myymistä ja vuokraamista, ostajan/vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Bonava Suomi Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontit täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

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

### **4.3 OPTIOKORTTELIN VARAUS**

Bonavalle esitettiin hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 2 optiokorttelin 17116 tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Optiokorttelin toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on tarkoitus laatia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 2 ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17120 ja 17121

osalta. Kaupunki varaa kuitenkin oikeuden tarkistaa mainituissa sopimuksissa esimerkiksi Tarjouspyynnössä ilmoitettuja tonttien vähimmäismyyntihintoja ajan kulumisen perusteella niiden nykyarvon säilyttämiseksi.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Bonava on ensimmäisenä toteutettavissa kortteleissa 17120 ja 17121 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun kortteleista 17120 ja 17121 on toteutettu noin 50 %. Valmiusastetta voidaan kuitenkin arvioida muun muassa optiokorttelin valmistelun aloittamisen edistämiseksi ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17120 ja korttelin 17121 pysäköintilaitoksen ensimmäisen osan osalta siten, että optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaantulosta voidaan päättää, mikäli korttelista 17120 on toteutettu vähintään 50 %. Tällöin on erityisesti huomattava, että pysäköintilaitoksen ensimmäisen osan tulee olla joka tapauksessa valmistunut ja otettavissa käyttöön viimeistään silloin, kun kortteleiden 17120 ja 17122 viimeiseksi valmistuvat tontit valmistuvat ja otetaan käyttöön. Pysäköintilaitoksen aikataulun ja vaiheistuksen osalta noudatetaan Suunnitelmaa. Rakentamisen eteneminen tulee osoittaa valmiustodistuksella tai vastaavalla luotettavalla tavalla tonttiosastolle.

Kaupunki on sitoutunut sisällyttämään optiokorttelin tonttien toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukseen ehdot, joilla optiokorttelin toteuttaja veloitetaan huolehtimaan siitä, että korttelin 17116 autopaikat sijoitetaan korttelissa 17121 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen ja että tonttien vuokralaiset/ostajat merkitsevät/maksavat tai ostavat optiokorttelille kuuluvat pysäköintilaitoksen osakkeet Bonavalta. Osakkeiden merkintähinnan / kauppahinnan tulee määräytyä Tarjouspyynnön mukaisesti omakustannusperusteisesti (Bonavan po. osakkeista maksama merkintähinta po. autopaikkojen osalta pysäköintilaitoksen rakentamisesta aiheutuneista ja pysäköintilaitoksen rakentamiseen investoiduista kustannuksista sekä po. osakkeiden osuus muista yhtiön perustamisesta ja hallinnoimisesta aiheutuneista kustannuksista).

Tonttipäällikön päätöksellä 2.7.2020 39 § optiokorttelin 17116 varausta on tarkastettu siten, että korttelin 17116 asuntotonttien 1-5 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Bonava Oy:lle (Y-tunnus 2592748-6) perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17120 osalta tontin 1 olevan myyty ja tontin 2 pitkäaikaisesti vuokrattu, molempien kohteiden todetaan olevan valmiina loppuvuodesta 2020. Lisäksi tontti 6 (entiset tontit 3-4) on todettu myydyksi ja kohde valmistuvaksi 6/21. Tontti 5 hankkeen on todettu olevan käynnistymässä syksyllä 2020 ja valmistumassa 1/22. Koko korttelin 17120 osalta on lisäksi todettu rakenteilla olevan 49,3 %

ja suunnitteilla 50,7 % koko korttelin rakennusoikeudesta. Näillä perusteiden päätöksessä on todettu korttelin 17120 toteuttajan (Bonava) noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimineen toteutussopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten edellyttämällä tavalla noudattaen luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita, jolloin ehdollisen varauksen tarkastaminen on ollut päätöstä tehtäessä perustelua, jotta optiokortteleiden suunnittelua voidaan jatkaa ehdollisen varauksen saajien toimesta ja rakennustyöt optiokortteleissa aloittaa niin, että sekä aloituskortteleiden että optiokortteleiden rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti vuonna 2024.

#### **4.4 TOTEUTUSSOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET**

Kaupungin ja Bonavan välillä nyt tehtävässä korttelin 17116 Tonttien toteutussopimuksessa (jäljempänä "Toteutussopimus") sovitaan Tonttien myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Bonavan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista 19.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti.

Toteutussopimuksen perusteella Bonava on velvollinen ostamaan Tontin 1, Tontin 5 ja Tontin 7 sekä vuokraamaan pitkäaikaisesti Tontin 6.

Kaupunki vuokraa ensin lyhytaikaisesti kaikki tontit Bonavalle rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tontti 6 vuokrataan pitkäaikaisesti. Tontin 1, Tontin 5 ja Tontin 7 myynnistä tehdään maakaaren muotomääräysten mukainen kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä "Esisopimus"). Esisopimuksen perusteella tehtävillä kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 1, Tontin 5 ja Tontin 7 Bonavalle tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tämä Toteutussopimus on laadittu samoin periaattein kuin Kaupungin ja Bonava Suomi Oy 19.2.2018 allekirjoittama kortteleita 17120 ja 17121 koskeva toteutussopimus. 19.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen liitteineen ja tämän toteutussopimuksen katsotaan muodostavan kokonaisuuden, jolloin aikaisempi toteutussopimus liitteineen on osa tätä Toteutussopimusta.

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

Osapuolet vahvistavat, että kaikki Kaupungin ja Bonavan välillä neuvotteluissa sovitut Tonttien luovuttamista, kauppahinnan ja esitettäväksi

suunnitellun vuokraushinnan määräytymistä ja toteuttamista koskevat keskeiset periaatteet, ehdot, oikeudet ja velvoitteet on sisällytetty tähän Toteutus sopimukseen ja että ne vastaavat neuvottelujen kulkua sekä ovat Osapuolten yhteisen tarkoituksen ja tavoitteiden mukaisia.

Kaupunki ja Bonava sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Toteutus sopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki ja Bonava sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti sekä ottamaan kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota tässä Toteutus sopimuksessa, Esisopimuksessa ja niiden liitteissä yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

## **5. SOPIMUKSEN SITOVUUS**

Tämä Toteutus sopimus on Kaupunkia ja Bonavaa velvoittava.

## **6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET**

Tontit toteutetaan tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Bonava sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutus sopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, asemakaavan muutoksen nro 12475 sekä tontin varaus päätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen sekä soveltuvien osin 19.2.2018 allekirjoitetun toteutus sopimuksen ja sen liitteiden kuten Tarjouspyynnön, Suunnitelman ja arviointiryhmän jatko suunnitteluohjeiden ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.
- Suunnitelmassa on kysymys Bonavan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Bonava on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Bonavan toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja siten kuin seuraavissa kappaleissa on tarkennettu sekä Kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä Bonavalta sopimussakkoa tässä Toteutus sopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti.



- Selvyyden vuoksi todetaan, että Bonava on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitettyjä
  - kerrosalamääriä
  - massoittelua
  - rakennusten korkeuksia
  - rakennustyypppejä
  - monipuolisia ja vaihtelevia asuntotyypppejä ja asuntojakaumia
  - arkkitehtonista yleisilmettä
  - julkisivumateriaaleja
  - väljiä porrasauloja

sekä muun muassa

- kullekin tontille asuinrakennusten katolle tulee sijoittaa aurinkopaneeleja
  - toteuttamaan älykkään ohjausjärjestelmän mm. energian kulutuksen mittaamista varten
  - pysäköintitalon käyttäjillä on oltava sähköautonlatausmahdollisuus
  - toteuttamaan vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat viljelypalstoinen
  - toteuttamaan isot, monikäyttöiset ja kesällä ylälämpenemiseltä ja talvella kylmältä suojaavat parveke-/viherhuonevyöhykkeet
  - toteuttamaan kortteliin 17121 pysäköintilaitoksen, johon sijoitetaan kortteleiden 17116, 17117, 17120 ja 17122 autopaikat. Pysäköintilaitoksen tulee olla vähintään katettu.
  - allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- ja/tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta vastaavasti kuin on toimittu aloituskorttelin osalta
- Tarjouspyynnön mukaan korttelin 17116 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 60 % ja sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 40 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

22.4.2020 hyväksytyn uutta tonttijakoa ja hallintamuotoja koskevan suunnitelman mukaisesti kortteliin 17116 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa (Hitas I) noin 40 % ja sääntelemätöntä vapaarahoitteista tuotantoa noin 60 %. Vuokra-asuntotuotannon osuus sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta tuotannosta on noin 20 %.

- Tarjouspyynnön mukaan Hitas-, sääntelemättömänä ja hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Suunnitelman mukaan osa asunnoista toteutetaan niin sanotun Duo-konseptin mukaisesti. Duo-konseptin mukaiset isot asunnot suunnitellaan siten, että ne voidaan haluttaessa jakaa kahdeksi itsenäiseksi asunnoksi, mikäli rakennusvalvontavirasto myöntää jakamiselle tarvittavat luvat. Duo-konseptissa on kahdet osakekirjat (A ja B). Mikäli Duo-asunnot ovat yhdessä (jakamatta), Suunnitelman mukaisesti korttelin 17116 omistusasuntojen huoneistoalasta noin 60 % on perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on noin 90 h-m<sup>2</sup>. Mikäli Duo-asunnot ovat erikseen (jaettu), Suunnitelman mukaisesti po. korttelin omistusasuntojen huoneistoalasta noin 50,0 % on perheasuntoja (duot erikseen), ja näiden asuntojen keskipinta-ala on noin 73 h-m<sup>2</sup>. Suunnitelman mukainen poikkeaminen Tarjouspyynnöstä voidaan hyväksyä, koska Suunnitelma turvaa riittävän määrän monipuolisia perheasuntoja kortteliin 17116. Tämän vuoksi Bonava on velvollinen Kaupungin määräämänä ajankohtana esittämään luotettavan selvityksen vähintään Suunnitelman mukaisten perheasuntojen toteutumisesta korttelin 17116 omistusasuntojen osalta.

- Hankkeen pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman Kaupungin erillistä suostumusta.
- Suunnitelman toteutumista seurataan Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä tontin osalta Kaupungilla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) ennen rakennusluvan hakemista.
- Bonava on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Bonava on edelleen velvollinen noudattamaan tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.
- Bonava vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutussoitimuksessa ja Esisopimuksissa tarkoitetuista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tonttien rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin

tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa. Kaupunki laatii tarkemmat suunnitelmat infran ja katu-  
jen rakentamisesta kevään 2021 aikana ja nämä suunnitelmat toimitetaan Bonavalle.

## **7. TOTEUTUSSOPIMUKSEN PERUSTEELLA TEHTÄVÄT KIINTEISTÖJÄRJESTELYT**

### **7.1 TONTTIEN MYYNTI JA KESKEISET EHDOT**

Kaupunki myy Bonavalle Tontin 1, Tontin 5 ja Tontin 7.

Tontin 1, Tontin 5 ja Tontin 7 myynnistä tehdään maakaaren muotomääräysten mukainen liitteenä 3 oleva kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä "Esisopimus"), joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän Toteutussopimuksen allekirjoituksen kanssa. Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet tekevät mainittujen tonttien kauppooja koskevat lopulliset kaupat sekä sovitaan lopullisten kauppoojen keskeiset ehdot.

Esisopimuksen perusteella tehtävillä lopullisilla kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 1, Tontin 5 ja Tontin 7 Bonavalle tässä Toteutussopimuksessa ja Esisopimuksessa sovitulla tavalla.

Bonava on velvollinen vastaavasti ostamaan Kaupungilta Tontin 1, Tontin 5 ja Tontin 7 tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen mukaisesti.

### **7.2 TONTTIEN VUOKRAAMINEN JA KESKEISET EHDOT**

#### *7.2.1 Tonttien lyhytaikainen vuokraus, toteuttamisjärjestys ja rakennusluvan hakeminen*

- Bonava on velvollinen vuokraamaan lyhytaikaisesti Kaupungilta Tontit rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussopimuksen mukaisesti, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Bonava on ilmoittanut toteuttavansa Tontit seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys): Tontti 6, Tontti 1, Tontti 7 ja Tontti 5. Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua.
- Kaupungin ilmoituksen mukaan Tonteilla 1 ja 6 voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2021. Tonttien 5 ja 7 osalta rakentaminen voidaan aloittaa, kun tontit ilmoitetaan rakentamiskelpoiksi kaupungin erillisellä ilmoituksella.
- Tontit vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Kukin lyhytaikainen vuokrasopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta kuitenkin kauintaan

tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen tai myyntiin saakka. Kaupunki perii tontin osalta koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontille laadittavaan asemakaavan muutokseen merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) ja tässä Toteutussopimuksessa tarkoitettujen rakennusoikeuden arvojen perusteella Kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään maanrakennustöiden alkamisesta alkaen jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan kunkin tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen tai myyntiin saakka).

- Bonava on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun Kaupunki on ilmoittanut po. tontin olevan rakentamiskelpoinen 6 kuukauden kuluessa. Ensimmäisenä toteutettavalle tontille on kuitenkin haettava rakennuslupaa viimeistään 1.1.2022.
- Bonavan tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa ensimmäisenä toteutettavan tontin ja myös muiden tonttien tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon Tonttien ja luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

### 7.2.2 Tontin 2 pitkäaikainen vuokraus

Lisäksi Bonava on velvollinen vuokraamaan Kaupungilta Tontin 2 tämän Toteutussopimuksen ja sen liitteiden sekä lyhyt ja pitkäaikaista vuokrausta koskevien seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- liitteenä 4 ovat asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen vakioehdot
- liitteenä 5 on Tontin 6 vuokrasopimuksen lisäehdot

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

- liitteinä 6-7 ovat kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan uusia 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia asunto-osakeyhtiöitä koskevat lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vaaparahoitteisia omistusasuntoja koskevat Hitas I-ehdot. Hitas I-ehtojen mukaan Kaupunki tulee tontin vuokralaisena olevan yhtiön/yhtiöiden osakkaaksi. Mainitut lisäehdot sisältävät myös Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevat ehdot.
- Lisäksi noudatetaan muita Kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksissa käyttämiä ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan

tai lautakunnan määrämien viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassaolevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, Tarjouspyyntöön tai aikaisempaan tai tähän Toteutussopimukseen ja Esisopimukseen.

- Kaupungilla on oikeus käyttää Tontteja luovutettaessa kulloinkin voimassa olevia vakioluonteisia lomake-ehdoja. Mikäli mainitut ehdot oleellisesti heikentävät tontin vuokralaisen/ostajan asemaa toteutussopimuksessa ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittuun verrattuna ja mikäli Kaupungilla ei ole oikeutta tehdä po. muutoksia jo tehtyjen sopimusten perusteella, mainittuja ehtoja on muokattava siten, että ne vastaavat osapuolten välillä aikaisemmin tehtyjen sopimusten ehtoja.

#### *Toteutusvelvollisuus, perheasuntovaatimus, vuokrauseriaatteet*

- Tontille 6 on toteuttava 22.4.2020 hyväksytyn tonttijakoluonnoksen, voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12475, soveltuvin osin aikaisemman 19.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen liitteineen mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas ehdoin 6 120 k-m<sup>2</sup>, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Tarjouspyynnön mukaan Hitas-, sääntelemättömänä ja hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Perheasuntovaatimuksen osalta viitataan Toteutussopimuksen kohdassa 6. mainittuun. Hitas ehtoihin liittyvien omistusrajoitusten takia Duo-konseptia ei kuitenkaan käytetä.

- Kaupunginvaltuusto päättää Tontin 6 vuokrauseriaatteista eli muun muassa vuokra-ajasta ja vuokran määrästä. Tontti 6 on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen Kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Hitas-tonttien vuokrauksissa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja. Tonttien vuosivuokra määräytyy tällöin ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokran määräytymisen perusteeksi on tarkoitus esittää virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 40 euroa.

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntonttien maanvuokrista esitetään perittäväksi vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2026 saakka.

Lopuksi todetaan, että mikäli valmisteltavana olevat asuntonttien maanvuokran määrittelyperiaatteet muuttuvat, niin Kaupunki varaa oikeuden noudattaa näitä uusia periaatteita.

### *Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen*

- Pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen Tontin 6 rakentamisen aloittamista.

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

Mainittu vuokrasopimus tai kauppakirja tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 31.12.2021 koska Kaupunki on arvioinut ensimmäisenä toteutettavien tonttien 1 ja 6 olevan rakentamiskelpoinen syksyn 2021 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

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

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

Tämän vuoksi ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 1.3.2022, mikäli muut rakentamisen edellytykset ovat täyttyneet.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Bonavasta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Bonavalla (vuokralaisella) on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontilla voi tarvittaessa aloittaa lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella maanrakennustyöt (ei varsinaiset rakennustyöt) aikaisintaan syksyllä 2021 erikseen tarkemmin sovittavana ajankohtana. Jos kuitenkin käy ilmi, että tontti olisi mahdollista saada rakentamiskelpoiseksi jo aikaisemmin, Bonava ja Kaupunki sopivat aikaisemmasta aloitusajasta erikseen.

- Kaikkien Bonavan hakualueelle 2 kortteliin 17116 toteuttamien tonttien (Tontti 1, Tontti 5, Tontti 6 ja Tontti 7) tulee valmistua viimeistään viiden vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Viimeinenkin asuntotontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on mainitun tontin loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki suunnitteilla olevaan tonttiin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Kaupungin tämän Toteutus sopimuksen ja sen liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Ohjeet eivät saa olla ristiriidassa tämän Toteutus sopimuksen tai sen liitteiden kanssa.

## **8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN**

Myytävien tonttien osalta noudatetaan sitä, mitä Esisopimuksessa on sovittu määräaikojen mahdollisesta siirtämisestä.

Vuokrattavien tonttien osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Mikäli tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei Bonava pysty noudattamaan vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja/tai tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Toteutus sopimuksen perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Bonavalta sopimussakkoa tämän Toteutus sopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen tämän sopimuksen mukaisen vahingonkorvauksen perimiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä myöntää vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja/tai tontin valmistumisen määräaikoihin pidennystä

enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikaikohtaisesti, eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Perusteltuna syynä määräaikojen pidentämiseen pidetään tilannetta, jossa esimerkiksi yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdanne-tilanne on kiinteistö- ja rakennusosalalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan kulloinkin kyseessä olevan vuokrasopimuksen allekirjoittamisen hetkellä niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Bonavalla on oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Perusteltuna syynä määräaikojen pidentämiseen ovat myös muut kuin tässä Toteutussopimuksessa mainitut Bonavan vaikutuspiirin ulkopuolella olevat olosuhteet (kuten esimerkiksi force majeure -tyyppiset olosuhteet).

Mikäli vuokrasopimuksen allekirjoittaminen tai tontin valmistuminen tässä Toteutussopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, on Bonava viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle). Ilmoitukseen on sisällytettävä se määräaika, jonka siirtämistä haetaan, siirron toivottu pituus (enintään 1 vuosi), kattavat perustelut ja selvitykset asiantuntijalausuntoineen määräajan siirron hyväksyttävänä pidettävistä syistä sekä selvitys siitä, missä aikataulussa vuokrasopimus allekirjoitetaan ja tontti rakennetaan kokonaisuudessaan valmiiksi muutoin tämän Toteutussopimuksen määräaikojen mukaisesti.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Ilmoitus määräajan pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan Bonavalle tiedoksi kirjallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen määräaikojen siirto-tilanteessa Osapuolet eivät ole oikeutettuja päättämään tätä Toteutussopimusta tai sen nojalla mahdollisesti tehtyjä muita sopimuksia. Kaupungilla ei myöskään ole oikeutta sopimussakkoihin eikä vahingonkorvaukseen tällä perusteella.

## **9. VAKUUS JA TOTEUTUSSOPIMUKSEN MUUT EHDOT**

Tonttien osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

### **9.1. VAKUUS**



Kaupungilla on oltava tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen, Tontin 1, Tontin 5 ja Tontin 7 kauppakirjojen sekä Tontin 6 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Bonavan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus, jonka suuruus on kuusisataatuhatta (600 000) euroa.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 1, Tontti 5, Tontti 6 ja Tontti 7 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Bonava on muutoinkin suorittanut mainittujen tonttien osalta kaikki tähän Toteutussopimukseen ja Esisopimukseen sekä niiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 28.2.2029 saakka.

Bonavalla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Bonava on luovuttanut tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymän muun vastaavan vakuuden, joka on voimassa 31.12.2022 saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoituksin.

Bonava sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 28.2.2029 saakka. Mikäli Bonavalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla vakuuden voimassaoloaika.

Mainitun vakuuden tulee olla sisällöltään sellainen, että Kaupungilla on oikeus veloittaa Tontin 1, Tontin 5, Tontin 6 ja Tontin 7 osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta /muulta taholta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen ja/tai kauppakirjan ja /tai vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja.

## **9.2 MYYNNEISSÄ JA VUOKRAUKSESSA NOUDATETTAVAT EHDOT**

Myytävien tonttien esisopimuksissa ja kauppakirjoissa noudatetaan Toteutussopimuksen kohdassa 7.1 mainittuja ehtoja ja periaatteita.

Vuokrattavien tonttien vuokrasopimuksissa noudatetaan Toteutussopimuksen kohdassa 7.2 mainittuja ehtoja ja periaatteita.

## **9.3 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS**

Bonava on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Bonava ei osta ja/tai vuokraa tonttia tai muutoin rikkoo tämän Toteutus-sopimuksen, Esisopimuksen tai kauppakirjan ja/tai vuokrasopimuksen ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisessa ajassa korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi. Kaupungilla on oikeus veloittaa kohdassa 9.1 mainitusta vakuudesta niiden sen mukaisin ehdoin vakuuden antaneelta luottolaitokselta tai muulta taholta sen täyteen määrään saakka esimerkiksi sopimusrikkomuksista perittävät sopimussakot ja / tai aiheutuneet vahingot sekä periä ne Bonavalta ylittäviltä osin.

Tämän Toteutussopimuksen sopimussakko on suuruudeltaan

- Tontin 1 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 5 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 6 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.
- Tontin 7 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

Toteutussopimuksen sopimussakkojen tonttikohtainen enimmäismäärä on kuitenkin yhteensä enintään 500 000 (viisisataatuhatta) euroa/tontti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tonttien lopullisiin luovutusasiakirjoihin (vuokrasopimukseen/kauppakirjoihin) ei tulla sisällyttämään sopimussakkojen enimmäismäärää koskevaa kirjausta.

#### **9.4 TOTEUTUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN LUOVUTTAMISESTA**

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

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Bonava asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Bonava muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Bonava pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Bonava on olennaisesti rikkonut tai vastai-

suudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Bonava toimii Tonttien toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa sopimus välittömästi päätymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan. Sama koskee myös tilannetta, jossa ryhmä tai yhteenliittymä muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Edelleen sama koskee tilannetta, jossa yksi tai useampi ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä on rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Lisäksi Bonavan tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Bonavan tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Toteutussopimus Bonavan kanssa päättyy tämän/näiden yhteenliittymäkumppanin konkurssin, selvitystilan tai edellä kuvatun rikkomuksen johdosta sen jälkeen, kun rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä toteutettava tontti on rakennettu täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon.

Mikäli Bonava on ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut tontin rakentamisen, Bonava on purkamisesta huolimatta velvollinen toteuttamaan tontin täysin valmiiksi noudattaen sitä, mitä niiden osalta on Toteutussopimuksessa, Esisopimuksessa ja Tarjouspyynnössä sekä näiden liitteissä määrätty.

Toteutussopimuksen purkamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta tai Kaupungin muu toimivaltainen elin, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Bonavalle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Bonavan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin (projekti-suunnitelma ja arkkitehtisuunnitelmat) ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Bonavalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Bonava on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Bonava on velvollinen luovuttamaan po. suunnitelmat

ja materiaalit viipymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun omakustannusperusteisen kauppahinnan suunnitelmista ja materiaaleista.

Toteutussopimuksen purkaminen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Bonavalta Toteutussopimuksen, eikä Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa Bonavalle eikä kolmannelle Toteutussopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupungin purkaessa Toteutussopimuksen samalla purkautuu myös Esisopimus.

## **10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

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

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

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

## **11. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN SEKÄ SIIRTÄMINEN**

Toteutussopimus tulee Kaupungin osalta voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranomainen on Toteutussopimuksen hyväksynyt ja kun Kaupunki on allekirjoittanut Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen.

Toteutussopimus tulee Bonavan osalta voimaan, kun Bonava on allekirjoittanut Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen sekä luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen tai muun vaakuuden.

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

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

## **12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO**

Toteutussopimus on voimassa 31.12.2028 asti.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 1, Tontin 5 ja Tontin 7 lisäkaupahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa mainitusta voimassaoloajasta huolimatta.

Toteutussopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Mikäli tässä Toteutussopimuksessa tarkoitettu rakentamiselle ensimmäisenä myönnetty rakennuslupa ja/tai poikkeamispäätös eivät tulisi lainkaan voimaan 31.12.2023 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksenä löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Ellei neuvotteluteitse ole löydettävissä Osapuolia tyydyttävää ratkaisua, tämä Toteutussopimus raukeaa, kun osapuolet siitä yhteisesti sopivat. Toteutussopimuksen näin rautessa Osapuolilla ei ole tähän Toteutussopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

### **13. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS**

Mikäli tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen, Tarjouspyynnön ja/tai Suunnitelman ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, ratkaistaan ristiriita pätevimmän asiakirjan mukaan. Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava:

1. Tämä Toteutussopimus
2. Tämän Toteutussopimuksen liitteenä 3 oleva Esisopimus
3. Aikaisempi 19.2.2018 allekirjoitettu toteutussopimus ja esisopimus liitteineen
4. Suunnitelma
5. Tarjouspyyntö

### **14. MAKSUT**

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

### **15. LIITTEET**

- |         |  |
|---------|--|
| Liite 1 | Asemakaavan muutos nro 12475                                 |
| Liite 2 | Tonttijakoluonnoksen mukainen vuokra-aluekartta<br>12.1.2021 |
| Liite 3 | Kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoineen                    |

