

LUONNOS 6.6.2022

## **TOTEUTUSSOPIMUS KORTTELI 17117**

### **1. OSAPUOLET**

#### **1.1 MYYJÄ/VUOKRANANTAJA**

Helsingin kaupunki,  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu  
Y-tunnus 0201256-6  
PL 58213, 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:

Fira Rakennus Oy  
Y-tunnus 3259668-9  
Teknobulevardi 3-5  
01530 Vantaa

(jäljempänä "Fira")

ja

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että Rakennus- ja teknologiakonserni Fira on jakautunut rakennejärjestelyjen seurauksena kahdeksi konserniksi 31.3.2022 alkaen ja näin ollen jatkossa aikaisempi Fira Oy (Y-tunnus 2764139-3) on Fira Rakennus Oy (Y-tunnus 3259668-9).

### **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 mukaiset korttelin 17117 tontit 1, 2, 3 ja 4.

Toteutussopimuksen kohteena ovat näin ollen Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17117 seuraavat asuntotontit:

- Firalle vuokrattavaa tonttia 1 vastaava noin 1 322 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 322 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"),
- Firalle myytävää tonttia 2 vastaava noin 1 837 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1837 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 2" tai "tontti"),
- Firalle myytävää tonttia 3 vastaava noin 1 612 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 1 612 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 3" tai "tontti"),
- Firalle myytävää tonttia 4 vastaava noin 3 669 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yhteensä noin 3 669 m<sup>2</sup>:n suuruisista määräaloista Vähä Huopalahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN 3:11 (jäljempänä asiayhteydestä riippuen "Tontti 4" tai "tontti").

Edellä mainitut Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4 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. Mahdolliset tonttijakoluonnokset jne. muutoksia aiheuttava suunnitelmat on hyväksyttävä Kaupungilla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontteja ollaan esittämässä muodostettavaksi liitteen 2 hallintamuotojauma –luonnoksen mukaisesti.

#### **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 toteutus sopimus 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 Firan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet hakualueen 3 osalta ja valitsi tämän vuoksi Firan hakualueen 3 koskeviin neuvotteluihin.

Neuvottelujen perusteella saatettiin Firan edellä mainittu alustava viite- ja konseptisuunnitelma yhteistyössä Kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseksi projektisuunnitelmaksi ("Pasilan Postipuiston lopullinen projektisuunnitelma 3.5.2017", 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 neuvottelumennettelyn perusteella valita hakualueen 3 tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 3 tehneen Fira Oy:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteenä 10 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 11 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen, ja että Fira Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään ja vuokraamaan hakualueen 3 tontit tai niistä muodostettavat tontit Fira Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen päätöksen 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 Fira Oy ovat allekirjoittaneet 28.2.2018 asuinkorttelia 17122 sekä yhteiskäyttörakennuksen korttelia 17118 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.

Fira 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 kaupakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamista ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Fira Oy:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Fira 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 Fira Oy:ltä sopimussakkoa toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

### **4.3 OPTIOKORTTELIN VARAUS**

Firalle esitettiin hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 3 optiokorttelin 17117 tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Optiokorttelin toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on tarkoitus laatia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 3 ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17122 ja 17118 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 Fira on ensimmäisenä toteutettavissa kortteleissa 17122 ja 17118 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun kortteleista 17122 ja 17118

on toteutettu noin 50 %. Rakentamisen eteneminen tulee osoittaa valmiustodistuksella tai vastaavalla luotettavalla tavalla tonttiosastolle.

Kaupunki on sitoutunut sisällyttämään optiokorttelin tonttien toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimuksiin ehdot, joilla optiokorttelin toteuttaja veloitetaan huolehtimaan siitä, että korttelin 17117 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 13.9.2021 § optiokorttelin 17117 varausta on tarkastettu siten, että korttelin 17117 asuntotonttien 1-4 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Fira Oy:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17122 osalta, että tontti 2 on myyty ja sille rakennettu rakennus on käyttöön otettu keväällä 2021. Lisäksi tontit 17122/1 ja 4 ovat pitkäaikaisesti vuokrattu ja rakenteilla. Arvioitu valmistumisaika tontin 17122/1 osalta on toukokuu 2022 ja tontin 17122/4 osalta elokuu 2022. Näillä perusteilla päätöksessä on todettu korttelin 17122 toteuttajan (Fira) 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.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä esitetyt aikataulut aloituskorttelin 17122 ja 17118 rakentamisen osalta ovat toteutuneet suunnitelmien mukaisesti. Tontin 17122/1 rakennus on käyttöön otettu huhtikuussa 2022 ja tontin 17122/4 rakennus valmistuu kesäkuussa 2022. Korttelin 17118 tontti 17118/1 on pitkäaikaisesti vuokrattu 23.2.2022 alkaen ja sille rakennettava yhteiskäyttörakennus on rakenteilla. Lisäksi todettakoon, että tonttien 5 ja 6 kiinteistökaupat ovat suunnitteilla kesäkuussa 2022.

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

Kaupungin ja Firan välillä nyt tehtävässä korttelin 17117 Tonttien toteutussopimuksessa (jäljempänä "Toteutussopimus") sovitaan Tonttien

myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Firan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista 28.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti.

Toteutussopimuksen perusteella Fira tai Firan osoittama Kaupungin hyväksymä taho on velvollinen ostamaan Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 sekä vuokraamaan pitkäaikaisesti Tontin 1.

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

Tontti 1 vuokrataan pitkäaikaisesti. Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 myynnistä tehdään maakaaren muotomääräysten mukainen kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä "Esisopimus"). Esisopimuksen perusteella tehtävillä kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 Firalle tai Firan osoittamalle kaupungin hyväksymälle taholle tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tämä Toteutussopimus on laadittu samoin periaattein kuin Kaupungin ja Fira Oy 28.2.2018 allekirjoittama kortteleita 17122 ja 17118 koskeva toteutussopimus. 28.2.2018 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 Firan välillä neuvotteluissa sovitut Tonttien luovuttamista, kauppahinnan ja esitettäväksi suunnitellun vuokraushinnan määräytymistä ja toteuttamista koskevat keskeiset periaatteet, ehdot, oikeudet ja velvoitteet on sisällytetty tähän Toteutussopimukseen ja että ne vastaavat neuvottelujen kulkua sekä ovat Osapuolten yhteisen tarkoituksen ja tavoitteiden mukaisia.

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

## 5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Toteutussopimus on Kaupunkia ja Firaa velvoittava.

## 6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

Tontit toteutetaan tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Fira sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontit täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, asemakaavan muutoksen nro 12475 sekä tonttien varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen sekä soveltuvin osin 28.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen ja sen liitteiden kuten Tarjouspyynnön, Suunnitelman ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.
- Suunnitelmassa on kysymys Firan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Fira on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Firan 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 Firalta sopimussakkoa tässä Toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Fira on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitetyjä
  - kerrosalamääriä
  - massoittelua
  - rakennusten korkeuksia
  - rakennustyyppejä
  - monipuolisia ja vaihtelevia asuntotyyppejä ja asuntojakaumia
  - arkkitehtonista yleisilmettä
  - julkisivumateriaaleja
  - väljiä porrasauloja

sekä muun muassa



- toteuttamaan mielenkiintoisen omaleimaisen julkisivujaon ihmisen mittakaavaiseen tiiliseen jalustaan "kylään" ja keveämpään lasiseen yläosaan "pilveen"
  - toteuttamaan sisäänvedetyssä ns. "pilvikerroksessa" isot, monikäyttöiset ja kesällä yliämpenemiseltä ja talvella kylmältä suojaavat parvekkeet
  - toteuttamaan Suunnitelmassa esitettyjä erilaisia talotyypppejä
  - toteuttamaan ensimmäisen kerroksen monikäyttötilat
  - toteuttamaan rakennusten ylimpiin kerroksiin kaavan mukaiset saunaosastot
  - toteuttamaan joidenkin rakennusten "pilven" julkisivuihin ja/tai vesikatolle aurinkopaneeleita, jolloin rakennusten julkisivupinta toimii energiakeräimenä sekä tutkimaan mahdollisuutta sijoittaa parvekkeille integroitua aurinkopaneeleita
  - toteuttamaan rakennuksiin älykkään taloteknisen järjestelmän
  - toteuttamaan vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat, jolla on oma teemansa
  - sijoittamaan korttelin 17117 autopaikat korttelissa 17121 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen lisäehdoissa (asuntotonttien vuokrasopimusten lisäehdot ja kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehdot) tarkemmin määritetyllä tavalla
  - allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- ja/tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta lisäehdoissa (asuntotonttien vuokrasopimusten lisäehdot ja kiinteistökaupan esisopimuksen lisäehdot) tarkemmin määritetyllä tavalla
- Tarjouspyynnön mukaan korttelin 17117 asuinrakennusoikeudesta sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus tulee olla noin 80 % ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osuus noin 20 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta lähtökohtaisesti enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

22.9.2021 päivitetyn ja 7.10.2021 kaupungin hyväksymän suunnitelman (liite 2) mukaisesti kortteliin 17117 toteutetaan sääntelemättömästä vapaarahoitteisesta asuntotuotantoa noin 80 % korttelin kokonaisalasta, josta omistusasumisen osuus on noin 55,5 % ja vuokra-asuntotuotannon osuus on noin 24 % (joka on noin 30 % sääntelemättömästä vapaarahoitteisen asuntotuotannon kokonaisalasta). Valtion tukemaa (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa on noin 20 % korttelin kokonaisalasta.

Lisäksi Firan kanssa on erikseen sovittu, että enintään 40% sääntelemättömistä vapaarahoitteisista omistusasunnoista voidaan toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeina.

- 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>. Perheasuntovaatimus ei koske vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.
- 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.
- Fira on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Fira 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.
- Fira vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutus sopimuksessa 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.

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

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

Kaupunki myy Firalle tai Firan osoittamalle Kaupungilla hyväksymälle taholle Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4.

Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 myynnistä tehdään maakaaren muotomääräysten mukainen liitteenä 3 oleva kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä "Esisopimus"), joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän Toteutus sopimuksen 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 2, Tontin 3 ja Tontin 4 Firalle tai Firan osoittamalle Kaupungilla hyväksymälle taholle tässä Toteutussopimuksessa ja Esisopimuksessa sovitulla tavalla.

Fira tai Firan osoittama Kaupungin hyväksymä taho on velvollinen vastaavasti ostamaan Kaupungilta Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen mukaisesti.

Kaupungin uusien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontit pääsääntöisesti luovutetaan vuokraamalla. Näin ollen myytäväksi tarkoitettut tontit 2, 3 ja 4 voidaan kuitenkin hankkeen niin esittäessä ja kaupungin suostumuksella vuokrata pitkäaikaisesti oston sijaan. Tällöin pitkäaikainen vuokraus tehdään noudattaen tässä toteutussopimuksessa sovitut periaatteita ja kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksissa käyttämiä ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

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

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

- Fira on velvollinen vuokraamaan lyhytaikaisesti Kaupungilta Tontit rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussopimuksen mukaisesti, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Fira on ilmoittanut toteuttavansa Tontit seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys): Tontti 1, Tontti 2, Tontti 4 ja Tontti 3. Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua.
- Kaupungin ilmoituksen mukaan Tontilla 1 voidaan aloittaa rakentaminen arviolta syksyllä 2022. Tonttien 2, 3 ja 4 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).

- Fira 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 1.11.2022.
- Firan 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 1 pitkäaikainen vuokraus

Lisäksi Fira on velvollinen vuokraamaan Kaupungilta Tontin 1 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 1 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 valtion tukemaa (pitkä korkotuki) ARA-tuotantoa koskevat ehdot.
- Lisäksi noudatetaan muita Kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksissa käyttämiä ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai lautakunnan määräämän 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-ehtoja. 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, vuokrausperiaatteet*

- Tontille 1 on toteuttava 7.10.2021 hyväksytyyn hallintamuotojakoluonnoksen, voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12475, soveltuvien osin aikaisemman 28.2.2018 allekirjoitetun toteutus sopimuksen liitteineen mukaisesti valtion korkotukemia vuokra-asuntoja 3 900 k-m<sup>2</sup> sekä 270 k-m<sup>2</sup> asemakaavan mukaisia monitoimitiloja, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Kaupunginvaltuusto päättää Tontin 1 vuokrausperiaatteista eli muun muassa vuokra-ajasta ja vuokran määrästä. Tontti 1 on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen Kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. 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 valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta 32,50 euroa.

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista esitetään perittäväksi valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2026 saakka.

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

### *Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen*

- Pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen Tontin 1 rakentamisen aloittamista.

Ensimmäisenä toteutettavan tontin pitkäaikainen vuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kuuden (6) 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 31.5.2023 koska Kaupunki on arvioinut ensimmäisenä toteutettavan tontin 1 olevan rakentamiskelpoinen syksyn

2022 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Firasta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Firalla (vuokralaisella) on oikeus saada vuokraamiselle tai myyntiin asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes ensimmäisenä toteutettava tontti on rakentamiskelpoinen. Selvyiden vuoksi todettakoon, että em. Firasta 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 31.8.2023, mikäli muut rakentamisen edellytykset ovat täyttyneet.

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

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhintaja- 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.

Selvyiden vuoksi todetaan, että tontilla voi tarvittaessa aloittaa lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella maanrakennustyöt (ei varsinaiset rakennustyöt) syksyllä 2022 erikseen tarkemmin sovittavana ajankohtana. Jos kuitenkin käy ilmi, että tontti olisi mahdollista saada rakentamiskelpoiseksi jo aikaisemmin, Fira ja Kaupunki sopivat aikaisemmasta aloitusajasta erikseen.

- Kaikkien Firan hakualueelle 3 kortteliin 17117 toteuttamien tonttien (Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4) tulee valmistua viimeistään viiden vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin 17117/1 rakentamisen alkamisesta.

Viimeinenkin asuntotontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on mainitun tontin loppukatselmuk-

sessä 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 Fira pysty noudattamaan vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja/tai tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Toteutus sopimuksen perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Firalta 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 määräaika kohtaisesti, 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 rakennus alalla 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 Firalla on oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Perusteltuna syynä määräaikojen pidentämiseen ovat myös muut kuin tässä Toteutus sopimuksessa mainitut Firan 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 Fira 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 Firalle 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 2, Tontin 3 ja Tontin 4 kauppakirjojen sekä Tontin 1 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Firan 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 2, Tontti 3 ja Tontti 4 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Fira on muutoinkin suorittanut mainittujen tonttien osalta kaikki tähän Toteutussopimukseen ja Esisopimukseen sekä niiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 1.8.2030 saakka.

Firalla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Fira 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 31.12.2025 saakka



(takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoituksin.

Fira sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksoittamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 1.8.2030 saakka. Mikäli Firalle 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 2, Tontin 3 ja Tontin 4 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**

Fira on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Fira tai Firan osoittama Kaupungin hyväksymä taho ei osta ja/tai vuokraa tonttia tai muutoin rikkoo tämän Toteutussopimuksen, 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 Firalta ylittäviltä osin.

Tämän Toteutussopimuksen sopimussakko on suuruudeltaan

- Tontin 1 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 2 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 4 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.

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

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Fira 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 Fira asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Fira muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Fira pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Fira on olennaisesti rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Fira toimii Tonttien toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa sopimus välittömästi päättymään 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 Firan tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Firan 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 Firan 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 Fira on ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut tontin rakentamisen, Fira on purkamisesta huolimatta velvollinen toteuttamaan tontin täysin valmiiksi noudattaen sitä, mitä niiden osalta on Toteutus- sopimuksessa, Esisopimuksessa ja Tarjouspyynnössä sekä näiden liitteissä määrätty.

Toteutus- sopimuksen purkamisesta päättää kaupunki- ympäristölautakunta tai Kaupungin muu toimivaltainen elin, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Firalle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Firan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin (projektisuunnitelma ja arkkitehtisuunnitelmat) ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Firalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Fira on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Fira on velvollinen luovuttamaan po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä purkamisilmoituksen tiedoksi saatuaan ja saatuaan edellä mainitun omakustannusperusteisen kauppahinnan suunnitelmista ja materiaaleista.

Toteutus- sopimuksen purkaminen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Firalta Toteutus- sopimuksen, eikä Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa Firalle eikä kolmannelle Toteutus- sopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupungin purkaessa Toteutus- sopimuksen samalla purkautuu myös Esisopimus.

## **10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

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

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

Mikäli erimielisyydestä ei 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 viranomaisena on Toteutussopimuksen hyväksynyt ja kun Kaupunki on allekirjoittanut Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen.

Toteutussopimus tulee Firan osalta voimaan, kun Fira on allekirjoittanut Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen sekä luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen tai muun vakuuden.

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

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

## **12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO**

Toteutussopimus on voimassa 31.12.2029 asti.

Kaupunki ja Fira voivat erikseen sopia Toteutussopimuksen määräajan jatkamisesta. Mikäli Firalle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastavalla tavalla Toteutussopimuksen ja vakuuden voimassaoloaika.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 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 28.2.2018 allekirjoitettu toteutussopimus ja esisopimus liitteineen
4. Suunnitelma
5. Tarjouspyyntö

#### **14. MAKSUT**

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

#### **15. LIITTEET**

Liite 1	Asemakaavan muutos nro 12475
Liite 2	Korttelin 17117 hallintamuotojakauma
Liite 3	Kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoineen
Liite 4	Asuntoalueen vuokrasopimuslomake
Liite 5	Tontin 17117/1 vuokrauksen lisäehdot
Liite 6	Lyhytaikaisen vuokrauksen korkotuen –lisäehdot
Liite 7	Pitkäaikaisen vuokrauksen korkotuen –lisäehdot

#### **16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä Toteutussopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Firalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä                      kuun                      .päivänä 2022

Helsingin kaupunki

xxxxxxxxxx  
Kaupunginvaltuuston valtuuttamana

Omasta puolestaan ja / tai perustettavan ja/tai määräämänsä ja/tai osoittamansa yhtiön puolesta ja lukuun / perustettavien ja/tai määräämiensä ja/tai osoittamiensa yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Fira Rakennus Oy

N.N  
yhtiön valtuuttamana

#### **KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

