

luonnos 17.09.2020/mt

# **TOTEUTUSSOPIMUS**

## **1. OSAPUOLET**

### **1.1 MYYJÄ/VUOKRANANTAJA**

Helsingin kaupunki,  
Y-tunnus 0201256-6  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu  
PL 2214, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

### **1.2 OSTAJA/VUOKRALAINEN**

Tonttien 10668/1, 3 ja 4 osalta

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

YIT Suomi Oy  
Y-tunnus 1565583-5  
PL 36  
00621 HELSINKI

(jäljempänä "YIT")

ja

### **1.3 VUOKRALAINEN**

Tontin 10668/2 osalta

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

A-Kruunu Oy  
Y-tunnus 1736841-8  
Arabiankatu 12  
00560 Helsinki

(jäljempänä "A-K")

Edellä mainitut Kaupunki, YIT ja A-K yhdessä myös "Osapuolet".

## 2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto  
Kaupunginhallitus  
Kaupunkiympäristölautakunta

## 3. SOPIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 (lainvoimainen 22.01.2020) mukaisen korttelin 10668 seuraavat ohjeelliset kaavatontit:

- YIT:lle vuokrattava ohjeellista kaavatonttia 1 vastaava noin 1 254 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 1 254 m<sup>2</sup>:n suuruudesta määräalasta Töölön kylän (432) tilaa RN:o 5:2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 1" tai "tontti"),
- A-K:lle vuokrattava ohjeellista kaavatonttia 2 vastaava noin 1 051 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 1 051 m<sup>2</sup>:n suuruudesta määräalasta Töölön kylän (432) tilaa RN:o 5:2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 2" tai "tontti"),
- YIT:lle myytävä ohjeellista kaavatonttia 3 vastaava noin 380 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 380 m<sup>2</sup>:n suuruudesta määräalasta Töölön kylän (432) tilaa RN:o 5:2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 3" tai "tontti") ja
- YIT:lle myytävä ohjeellista kaavatonttia 4 vastaava noin 1 978 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 1 978 m<sup>2</sup>:n suuruudesta määräalasta Töölön kylän (432) tilaa RN:o 5:2 (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 edellä mainittuun asemakaavaan merkittyjen Tonttien rajat, pinta-alat, osoitteet ja kiinteistö-tunnukset saattavat tarkentua laadittavan tonttijaon, poikkeamispäätösten ja Tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei ole vielä siten muodostettu, eikä merkitty kiinteistörekisteriin omiksi kiinteistörekisteriyksiköikseen.

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

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

Helsingin kaupunki järjesti 04.02.-29.05.2020 Kalasataman Nihdin Lukki-nimisen korttelin 10668 asuinkerrostalotontteja (AK, AK-1) 1-4 koskevan laatukilpailun.

Laatukilpailua varten laadittiin liitteenä 1 oleva kilpailuohjelma "Kalasatama, Nihti, tontit (AK, AK-1) 10668/1-4, laatukilpailu 04.02.2020" (jäljempänä "Tarjouspyyntö"). Kilpailuehdotusten (tarjousten) jättämiselle varattu määräaika päättyi 29.05.2020 klo 12.00.

Tarjouspyynnön mukaan laatukilpailu ratkaistaan ja kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan kokonaisarviointina anonyymisti Tarjouspyynnössä mainittujen laadullisten arviointikriteerien perusteella kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa. Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4 varataan korkealaatuisimmaksi arvioidun kilpailuehdotuksen esittäneelle toteuttajalle tai toteuttajaryhmälle.

Kilpailun tarkoituksena oli:

- tuottaa arkkitehtoninen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja korkeatasoinen, energiatehokas sekä toteutuskelpoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tonttien 10668/1-4 toteuttamisen perustaksi
- luoda laatutaso Nihdin asemakaava-alueen korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteutukselle ja
- valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä.

### **4.2 KILPAILUN RATKAISEMINEN**

YIT on esittänyt Tontista 1, Tontista 3 ja Tontista 4 sekä A-K Tontista 2 tarjouspyynnön mukaisen liitteenä 2 olevan korkealaatuisimmaksi arvioidun suunnitelman "Luoto" (jäljempänä "Kilpailuehdotuksen") ja voittanut laatukilpailun mainittujen tonttien osalta.

Edellä mainitun perusteella Tontin 1, Tontin 3 ja Tontin 4 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi on valittu YIT ja Tontin 2 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi A-K.

### **4.3 TOTEUTUSSOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET**

Kaupungin, YIT:n ja A-K:n välillä allekirjoitetaan Tonttien toteuttamisesta tämä toteutussopimus (jäljempänä "Toteutussopimus").

Lisäksi Kaupungin ja YIT:n välillä allekirjoitetaan samanaikaisesti Toteutussopimuksen kanssa osana Toteutussopimuksen mukaista järjestelyä Tontin 3 ja Tontin 4 ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen liitteenä 3 oleva kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ”Esisopimus”).

Toteutussopimuksessa sovitaan Tonttien myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin, YIT:n ja A-K:n välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Tämä Toteutussopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden ja ehtojen sekä Kaupungin hyväksymän Kilpailuehdotuksen toteuttamiseksi Tonteille. Tarjouspyyntö ja Kilpailuehdotus muodostavat kokonaisuudessaan osan tätä Toteutussopimusta ollen siten täysin yhtä velvoittava ja olennainen osa tätä Toteutussopimusta kuin sen mikä muu osa tahansa, vaikkei kaikkia Tarjouspyynnön tai Kilpailuehdotuksen ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Toteutussopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Toteutussopimuksessa. Tarjouspyyntö ja Kilpailuehdotus ovat tämän Toteutussopimuksen liitteinä 1 ja 2. Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan myös Tarjouspyynnön liitteitä sekä tarjousaikana maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun internet –sivuilla julkaistuja Tarjouspyyntöä täydentäviä ehtoja ja/tai asiakirjoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tarjouspyyntö ei ole voimassa siltä osin kun neuvotteluissa on toisin sovittu tai siltä osin kun Tarjouspyyntö on joltain osin ristiriidassa Toteutussopimuksen tai Esisopimuksen kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin Toteutussopimuksen 13. kohdassa asiakirjojen pätevyysjärjestystä koskevia ehtoja.

Kaupunki, YIT ja A-K sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Toteutussopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki, YIT ja A-K 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, YIT:tä ja A-K:ta velvoittava.

Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät YIT ja A-K vastaa miltään osin yhteisvastuullisesti Toteutussopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä Kaupungille. Tämän vuoksi Kaupunki ei ole oikeutettu vaatimaan YIT:ltä A-K:ta koskevien ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä tai vastavasti A-K:lta YIT:tä koskevien ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä.

## 6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

Tontit toteutetaan tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- YIT sitoutuu Tontin 1, Tontin 3 ja Tontin 4 osalta sekä A-K Tontin 2 kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Tontit täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutus sopimuksen, Esisopimuksen, Tarjouspyynnön, Kilpailuehdotuksen, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin vaaruspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.
- Kilpailuehdotuksessa on kysymys YIT:n/A-K:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi YIT/A-K on velvollinen noudattamaan Tonttien toteutuksessa vähintään Kilpailuehdotuksessa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi YIT/A-K:n toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilojen kerrosalamääriä ja mahdollisia kannenalaisia pysäköintiratkaisuja siten kuin seuraavissa kappaleissa on tarkennettu sekä Kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia sekä rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita.

Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä Tonttien myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä rikkoneelta osapuolelta (YIT:ltä tai A-K:lta) sopimussakkoa tässä Toteutus sopimuksessa ja Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

- Selvyyden vuoksi todetaan, että YIT/A-K on velvollinen Kilpailuehdotuksen ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Kilpailuehdotuksen
  - esitettyjä kerrosalamääriä
  - esitettyä massoittelua
  - esitettyjä rakennusten korkeuksia
  - esitettyjä rakennustyypppejä
  - esitettyjä monipuolisia asuntotyypppejä
  - esitettyä arkkitehtonista yleisilmettä
  - esitettyjä julkisivumateriaaleja
  - sitoutuu siihen, että toteutuksen laatutaso vastaa hyväksytyjä piirustuksia
  - sitoutuu älykkäiden energiajärjestelmien tontinluovutusehtoihin
  - sitoutuu noudattamaan Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuusehtoja ja toimittamaan luotettavan selvityksen mainitun ehdon toteutumisesta Kaupungille.

Kullekin tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A<sub>2018</sub> energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh<sub>E</sub>/(m<sup>2</sup>vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta/ostajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

- Asemakaavassa ei ole asetettu asuntorakentamiselle autopaikka-velvoitetta. Nihdissä kokeillaan ns. markkinaehtoisesta pysäköintiä.

YIT:n ja A-K:n toimittaman selvityksen mukaan Tonteille toteutetaan yhteensä 51 autopaikkaa seuraavasti:

Tontti 1	2 autopaikkaa liiketilojen käyttöön
Tontti 2	4 autopaikkaa
Tontti 3	19 autopaikkaa
Tontti 4	25 autopaikkaa, joista 3 liiketilojen käyttöön

Kaikki kortteliin toteutettavat autopaikat varustetaan sähköautopaikoiksi.

YIT:llä ja A-K:lla on oikeus tehdä edellä mainittuihin autopaikkoihin muutoksia esimerkiksi määrän tai sijoittelun osalta.

- Tontin suunnittelua ja toteutumista seurataan ja koordinoidaan Kalasataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa. Alue-työryhmyöskentelyn osalta viitataan Tarjouspyynnön kohdassa 3.3.2. todettuun.

YIT/A-K on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alueryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja YIT:n/A-K:n tulee myös osallistua kokouksiin. Yhdyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava Kalasataman aluerakentamisprojektille.

Kilpailuehdotusta (suunnitelma) ”Luoto” koskevat Tonttien lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittavaksi. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla tutkittujen suunnitelmien mukaisesti, eikä pääsuunnittelijaa saa vaihtaa ilman Kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta.

Tontin rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville suunnitelmien muutoksille on saatava maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyntä. Pääsuunnittelijan vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksynnän.

- YIT/A-K on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. YIT/A-K on edelleen velvollinen noudattamaan Tonteille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeuspäätöstä.
- YIT/A-K vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutussopimuksessa ja Esisopimuksessa tarkoitetuista Tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä.
- YIT/A-K vastaa Tontteja koskevien 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 VUOKRAAMINEN JA KESKEISET EHDOT**

#### *7.1.1 Lyhytaikainen vuokraus ja rakennusluvan hakeminen*

- Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4 vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Kunkin 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 pääkäyttötarkoituksen (kuten asuin, liike) mukaisen 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 jokaiselta kuukaudelta muutoin noudatetaan mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen tai myyntiin saakka). Lyhytaikaisessa vuokrauksessa noudatetaan Tonttien osalta vastaavia ehtoja kuin mitä kohdassa 7.1.2. on lyhytaikaisten vuokrasopimusten ehdoista mainittu.
- YIT/A-K on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa siten, että rakentaminen voidaan aloittaa viimeistään 31.1.2022 ja muutoin siten, että Tontille 1, Tontille 2, Tontille 3 ja Tontille 4 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 29.2.2024.

- YIT:n/A-K tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa Tonttien tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon Tonttien kaupanteolle, rakentamisen aloittamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

### 7.1.2 Vuokrasopimuksen ehdoista ja Hitas-ehdoista

YIT on velvollinen vuokraamaan pitkäaikaisesti Kaupungilta Tontin 1 ja A-K Tontin 2 tämän Toteutus sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Lyhyt- ja pitkäaikaisissa vuokrasopimuksissa noudatetaan liitteenä 4 olevia seuraavia ehtoja ja periaatteita:

- lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vakioehdot
- pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vakioehdot (nykyinen asuntoalueen vuokrasopimuslomake). Kaupungilla on vireillä mainitun nykyisen vuokrasopimuslomakkeen uudistaminen. Tämän vuoksi Kaupungilla on oikeus käyttää tonttien luovuttamisessa myös uuden lomakkeen mukaisia ehtoja.
- lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen lisäehdot. Tonttien luovutusasiakirjoissa noudatetaan soveltuvin osin vastaavia lisäehtoja kuin Esisopimuksessa (liite 3) myytävien tonttien osalta.
- lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vapaarahoitteisia omistus-asuntoja koskevat Hitas I-ehdot, yhtiöjärjestyksen Hitas-ehdot ja Hitas-sitoumus liitteineen.

Hitas I-ehtojen mukaan Kaupunki tulee tontin vuokralaisena olevan yhtiön/yhtiöiden osakkaaksi. Toteuttaja on myös velvollinen sisällyttämään Hitas-ehdot Hitas-yhtiön yhtiöjärjestykseen ja allekirjoittamaan Hitas-asuntojen osalta kaupungin uuden mallin mukaisen omistamisrajoituksen valvontaa, asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan sitoumuksen.

- Lisäksi noudatetaan Kaupungin varauspäätöksen mukaisia ehtoja ja Nihdin alueellisia lisäehtoja sekä muita Kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksissa käyttämiä ehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassaolevaan asemakaavaan ja sen määräykseen, Tarjouspyyntöön, tähän Toteutus sopimukseen ja Esisopimukseen.

### 7.1.3. Toteutusvelvollisuus ja perheasuntovaatimus

- Tontille 1 on toteutettava Kilpailuehdotuksen, asemakaavan ja Tarjouspyynnön mukaisesti vapaarahoitteisia omistus-asuntoja Hitas I-

ehdoin vähintään 2 800 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 150 k-m<sup>2</sup>, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Tontin 1 hintapuitteesta 4 850 euroa/as-m<sup>2</sup> ja autopaikkojen toteutuskustannusten lisäämisestä hankinta-arvoon on mainittu Tarjouspyynnön kohdassa 4.4.2.

- Tontille 2 on toteutettava Kilpailuehdotuksen, asemakaavan ja Tarjouspyynnön mukaisesti valtion tukemia vuokra-asuntoja vähintään 2 100 k-m<sup>2</sup>, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Hitas-hankkeen asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 as-m<sup>2</sup>.
- Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus eivät koske vuokra-asuntoja.

#### 7.1.4 Vuokrausperiaatteet

- Tontti 1 ja Tontti 2 esitetään vuokrattavaksi noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen elin vahvistaa tonttien vuokrausperiaatteet. Tontin 1 vuokrauksessa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä Hitas-sitoumusta koskevia ehtoja, kuten omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja.

Tontin 1 ja Tontin 2 vuosivuokra määräytyy tällöin ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tontin 1 ja Tontin 2 vuosivuokran määräytymisen perusteeksi esitetään meren puolella sijaitsevan Tontin 1 osalta rakennusoikeuden yksikköhintaa 50 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100) ja taempaan sijaitsevan valtion tukeman Tontin 2 osalta 43 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100), jotka vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa noin 987 euroa/k-m<sup>2</sup> ja noin 848 euroa/k-m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen 20 % jälkeen noin 678 euroa/k-m<sup>2</sup>) (ind. 1973, 1/2019).

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta vapaarahoitteisen Tontin 1 vuokrasta esitetään perittäväksi 80 % ja valtion tukeman Tontin 2 vuokrasta 70 % 31.12.2026 saakka. Tämän jälkeen valtion tukeman Tontin 2 vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 80 % (ns. ARA-alennus) siltä ajalta, jona valtio maksaa Tontille 2 rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea). Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen osalta asuintilan vuosivuokra on 4 % sen po. sopimuksissa määritellystä hinnasta.

Koska tuotto prosentti määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan, niin tonteille toteutettavan liiketilan vuokra määräytyy myös 4 % mukaan.

Tontin 10668/1 Hitas-asuntojen hintapuitteen määräytymisestä on tarkemmin Tarjouspyynnön kohdassa 4.4.2. Vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Hitas I- lisäehdot, Hitas-yhtiöjärjestyksen ehdot ja Hitas-sitoumus liitteineen ovat Tarjouspyynnön liitteenä 17.

Tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokra määräytyy vähintään asemakaavassa tontille merkityn ja/tai sen ylittävän toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen asuin- ja/tai liike- tai muun tilan kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) mukaan.

#### 7.1.5 Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen

- Pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen Tontin 1 ja Tontin 2 rakentamisen aloittamista.
- 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.
- YIT/A-K on velvollinen allekirjoittamaan Tontin 1 ja Tontin 2 pitkäaikaiset vuokrasopimukset viimeistään 31.12.2021, mikäli kutakin tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen ja Tontin 2 osalta lisäksi mikäli hanke on saanut ARA:n osapäätöksen.
- Tonttien rakentamisen tulee alkaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus tai kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Korttelin 10668 ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee kuitenkin alkaa edellä mainitusta huolimatta viimeistään 31.1.2022, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täytyneet.

Mikäli edellä mainittu tontti ei ole po. ajankohtana YIT:stä/A-K:sta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, YIT:llä/A-K:lla on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidentästyä 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.

Varsinaiseksi talonrakentamiseksi katsotaan esimerkiksi asuintilojen runkoelementtien asentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Varsinaisena talonrakentamisena ei sen sijaan pidetä tonttia palvelevan pysäköintilaitoksen ja siihen välittömästi liittyvien osien rakentamiseen ryhtymistä.

- Tontille 1, Tontille 2, Tontille 3 ja Tontille 4 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 29.2.2024.
- Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

YIT/A-K sitoutuu noudattamaan Kaupungin tämän Toteutussopimuksen ja sen liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Ohjeet eivät saa olla ristiriidassa tämän Toteutussopimuksen tai sen liitteiden kanssa.

## **7.2 TONTTIEN MYYNTI JA KESKEISET EHDOT**

YIT on velvollinen ostamaan Kaupungilta Tontin 3 ja Tontin 4 tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Kaupungin ja YIT:n välillä allekirjoitetaan Tontin 3 ja Tontin 4 myynnistä Esisopimus.

Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täyttyessä Kaupunki ja YIT tekevät Tonttia 3 ja Tonttia 4 koskevat kauppakirjat sekä sovitaan kauppojen keskeiset ehdot.

## **8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN**

Tontin 3 ja Tontin 4 osalta noudatetaan sitä, mitä Esisopimuksessa on sovittu määräaikojen mahdollisesta siirtämisestä.

Tontin 1 ja Tontin 2 osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Mikäli tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei YIT/A-K pysty noudattamaan vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja/tai tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Toteutussopimuksen perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä YIT:ltä/A-K:lta sopimussakkoa tämän Toteutussopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen 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 määräaikaakohtaisesti, eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne 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 YIT:llä/A-K:lla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Mikäli vuokrasopimuksen allekirjoittaminen tai tontin valmistuminen tässä Toteutussopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, YIT/A-K on 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 YIT:lle/A-K:lle tiedoksi kirjallisesti.

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

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

Tonttien osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

### **9.1. VAKUUS**

#### *YIT:n vakuus*

Kaupungilla on oltava tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen, Tontin 1 pitkäaikaisen maanvuokrasopimusten sekä Tontin 3 ja Tontin 4 kauppakirjojen ehtojen noudattamisen vakuutena YIT:n järjestämä ja

Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen viidensadantuhannen (500 000) euron omavelkainen takaus.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 1, Tontti 3 ja Tontti 4 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes YIT on muutoinkin suorittanut mainittujen Tonttien osalta kaikki tähän Toteutussopimukseen ja Esisopimukseen sekä niiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 28.2.2025 saakka.

YIT:llä on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

YIT on luovuttanut tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille [X.X Pankki Oyj]:n antaman viidensadantuhannen (500 000) euron omavelkaisen takauksen nro [xxxxxx-xxxxxxx], joka on voimassa 31.12.202x saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoituksin.

YIT sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 28.2.2025 loppuun saakka. Mikäli YIT:lle myönnetään oikeus siirtää 8. kohdan 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 3 ja Tontin 4 osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen ja / tai kauppakirjan ja /tai vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja.

#### *A-K:n vakuus*

Kaupungilla on oltava tämän Toteutussopimuksen ja Tontin 2 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena A-K:n järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen sadantuhannen (100 000) euron omavelkainen takaus.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 2 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes A-K on muutoinkin suorittanut mainitun Tontin 2 osalta kaikki tähän Toteutussopimukseen ja sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 28.2.2025 saakka.

A-K:llä on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

A-K on luovuttanut tämän Toteutussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille [X.X Pankki Oyj]:n antaman sadantuhannen (100 000) euron omavelkaisen takauksen nro [xxxxxx-xxxxxxx], joka on voimassa

31.12.202x saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuittataan vastaanotetuksi tämän Toteutus sopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoituksin.

A-K sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 28.2.2025 loppuun saakka. Mikäli A-K:lle myönnetään oikeus siirtää 8. kohdan 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 3 ja Tontin 4 osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Toteutus sopimuksen, Esisopimuksen ja / tai kauppakirjan ja /tai vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja.

## **9.2 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS**

YIT/A-K on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli YIT/A-K ei osta ja/tai vuokraa tämän Toteutus sopimuksen mukaisesti 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 viipymättä korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi. Kaupungilla on oikeus veloittaa kohdassa 9.1 mainitusta vakuudesta sen mukaisin ehdoin vakuuden antaneelta luottolaitokselta sen täyteen määrään saakka esimerkiksi sopimusrikkomuksista perittävät sopimussakot ja / tai aiheutuneet vahingot sekä periä ne YIT:ltä/A-K:lta ylittäviltä osin.

Tämän Toteutus sopimuksen mukainen sopimussakko on suuruudeltaan:

- Tontin 1 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa ja kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa/asunto, mikäli vuokralainen ei noudata vuokrasopimuksen ja/tai yhtiöjärjestyksen Hitas I-ehtoja.
- Tontin 2 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 4 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

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

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

Mikäli YIT/A-K 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 YIT:n/A-K:n konkurssipesällä on edellä esitetyissä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla YIT:n/A-K:n suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungilla on oikeus purkaa edellä mainituilla perusteilla Toteutussopimus ainoastaan sen osapuolen (YIT tai A-K) osalta, joka on rikkonut edellä mainitulla tavalla Toteutussopimusta. Tällöin Toteutussopimus jää muilta osin voimaan.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Toteutussopimus YIT:n/A-K:n 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 YIT/A-K on ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut tontin rakentamisen, YIT/A-K 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, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan YIT:lle/A-K:lle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja YIT:n/A-K:n yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta YIT:lle/A-K:lle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista YIT/A-K on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. YIT/A-K 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 YIT:ltä/A-K:lta Toteutussopimuksen, eikä Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa YIT:lle/A-K:lle 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 YIT:n/A-K:n 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 JA SIIRTÄMINEN**

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

Toteutussopimus tulee YIT:n osalta voimaan, kun YIT on allekirjoittanut Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen sekä luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen.

Toteutussopimus tulee A-K:n osalta voimaan, kun A-K on allekirjoittanut Toteutussopimuksen sekä luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen.

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

YIT:llä/A-K:lla ei ole oikeutta siirtää Toteutussopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

## **12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO**

Toteutussopimus on voimassa YIT:n/A-K:n osalta 28.02.2025 asti.

Kaupunki ja YIT/A-K voivat erikseen sopia Toteutussopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli YIT:lle/A-K:lle myönnetään oikeus siirtää 8. kohdan mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Toteutussopimuksen voimassaoloaika.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 3 ja Tontin 4 lisäkauppahinnan maksamista koskevat veloitteet ovat voimassa mainitusta voimassaoloajasta huolimatta.

Toteutussopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Mikäli tässä Toteutussopimuksessa tarkoitettu rakentamiselle myönnetty rakennuslupa ja/tai poikkeamispäätös eivät tulisi lainkaan voimaan 31.12.2022 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksinä 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.



**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Kaupanhahvistajana todistan, että [xxxxxxxxxxx] Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana sekä xxxx ostajan YIT Suomi Oy:n puolesta yhtiön valtuuttamana ovat allekirjoittaneet tämän Toteutussopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Toteutussopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Toteutussopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä                      kuun                      .päivänä 202x

**VALTAKIRJA**

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta valtuuttaa [xxxxxxxx] tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Helsingissä      kuun      .päivänä 202x

xxxxxxxx

xxxxxxxx