

14.09.2021/mt

TOTEUTUSSOPIMUS (LUONNOS)

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

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

Hartela Etelä-Suomi Oy
Y-tunnus 0196430-3
Ilmalantori 1
00240 Helsinki

(jäljempänä "Toteuttaja")

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

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Kaupunkiympäristölautakunta

3. SOPIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 (lainvoimainen 27.01.2017) mukaisen korttelin 10656 seuraavat ohjeelliset kaavatontit:

- o myytävä ohjeellista kaavatonttia 1 vastaava noin 3 252 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 2 099 m²:n suuruisesta määräalasta korttelin 10570 tontista 2 ja

noin 1 153 m²:n suuruisesta määräalasta Koskelan kylän (408) tilasta RN:o 1:0 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 1" tai "tontti") ja

- o vuokrattava ohjeellista kaavatonttia 2 vastaava noin 2 114 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 2 114 m²:n suuruisesta määräalasta korttelin 10570 tontista 2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 2" tai "tontti").

Edellä mainitut Tontti 1 ja Tontti 2 jäljempänä 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, poikkeamispäätös-ten ja Tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei ole vielä siten muodostettu, eikä merkitty kiinteistörekisteriin omiksi kiinteistörekiste-riyksiköikseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Toteuttajan tarkoitus on hakea Tontin 1 osalta tonttijakoa ja rakennusoikeuksien jakamista muodostettaville kah-delle myytävälle tontille. Kaupunki hyväksyy suunnitelman, mikäli se voi-daan toteuttaa asemakaavaa muuttamatta. Tällöin kaupunkikirjat tehdään muodostettavista tonteista ja niiden osalta noudatetaan tässä toteutus-sopimuksessa ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittuja vastaa-via ehtoja kuin mitä Tontin 1 osalta on sovittu. Tontilla 1 tarkoitetaan tässä kiinteistökaupan esisopimuksessa siten myös siitä muodostettavia tontteja, eikä Tonttia 1 ole vielä jaettu kahdeksi tontiksi tai jakoa mainittu erikseen Toteutussopimuksen eri kohdissa.

Toteuttajan ilmoituksen mukaan Tontista 1 muodostettavat tontit oste-taan joko kokonaan tonttirahastolle tai määräosin tonttirahastolle ja asunto-osakeyhtiölle soveltuvin osin ns. valinnaisen vuokratontin mal-lilla. Koska hanke toteutetaan kokonaan tai osittain ns. vuokratonttimal-lilla, Kaupunki varaa oikeuden sisällyttää lyhytaikaisiin vuokrasopimuk-siin/ kaupunkikirjoihin kaikki asiaa koskevat tarpeelliseksi katsomansa ehdot.

Kaupunki on sisällyttänyt voittaneen kilpailuehdotuksen/edellä mainitut Tontit Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelmaan, joten toteutussopi-mukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä niiden perusteella tehtäviin lopullisiin luovutusasiakirjoihin sisällytetään mainittua ohjel-maa koskevat ehdot.

4. TOTEUTUSSOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN JA TAVOITTEET

Helsingin kaupunki järjesti 03.11.2020-16.04.2021 Kalasataman Verk-kosaaren pohjoisosan Mitte-nimisen korttelin 10656 asuinkerrostalotont-teja (AK) 1 ja 2 koskevan laatukilpailun.

Laatukilpailua varten laadittiin liitteenä 1 oleva kilpailuohjelma ”Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontit (AK) 10656/1-2, Vähähiilinen viherkortteli, laatukilpailu 03.11.2020” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”). Kilpailuehdotusten (tarjosten) jättämiselle varattu määräaika päättyi 19.03.2021 klo 12.00.

Kaupunki jatkoi kilpailuehdotusten jättämiselle varattua määräaikaa 16.4.2021 klo 12.00 saakka, koska rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta ja eri ratkaisuvaihtojen vertailtavuus edellyttivät kansallisen materiaalien päästötietokannan julkistusta ja koska mainittu päästötietokanta julkaistiin vasta 1.3.2021.

Tarjouspyynnön mukaan laatukilpailu ratkaistaan ja kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan anonyymisti kokonaisuutena Tarjouspyynnön kohdassa 3.5 mainittujen laadullisten arviointikriteerien perusteella arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan sekä vähähiilisuuden ja ympäristöarvojen osalta kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa. Tontti 1 ja Tontti 2 varataan korkealaatuisimmaksi arvioidun kilpailuehdotuksen esittäneelle toteuttajalle tai toteuttajaryhmälle.

Kilpailun tarkoituksena on:

- tuottaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen mahdollisimman vähähiilinen ja erittäin energiatehokas viherkortteli, josta muodostuu kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja toteutuskelpoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tonttien 10656/1-2 toteuttamisen perustaksi
- vastata kunnianhimoiseen *Hiilineutraali Helsinki 2035* –tavoitteeseen.
- valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä

4.2 KILPAILUN RATKAISEMINEN

Toteuttaja on esittänyt Tontista 1 ja Tontista 2 Tarjouspyynnön mukaisen liitteenä 2 olevan korkealaatuisimmaksi arvioidun kilpailuehdotuksen ”Grün in der Mitte” (jäljempänä ”Kilpailuehdotuksen”) ja voittanut laatukilpailun Tonttien osalta.

Edellä mainitun perusteella Tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi on valittu Toteuttaja.

4.3 TOTEUTUSSOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

Kaupungin ja Toteuttajan välillä allekirjoitetaan Tonttien toteuttamisesta tämä toteutussopimus (jäljempänä ”Toteutussopimus”).

Lisäksi Kaupungin ja Toteuttajan välillä allekirjoitetaan samanaikaisesti Toteutussopimuksen kanssa osana Toteutussopimuksen mukaista järjestelyä Tontin 1 ostamisesta ja toteuttamisesta maakaaren muotomääräysten mukainen liitteenä 3 oleva kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä "Esisopimus").

Toteutussopimuksessa sovitaan Tonttien myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Toteuttajan 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 ja Toteuttaja sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Toteutussopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki ja Toteuttaja 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 Toteuttajaa velvoittava.

6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

Tontti 1 ja Tontti 2 toteutetaan tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella Tontit täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutus sopimuksen, Esisopimuksen, Tarjouspyynnön, Kilpailuehdotuksen, arviointiryhmän laatiman arviointimuistion 5.2 kohdan jatko-suunnitteluohjeiden mukaisesti, Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelman ja Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan muutoksen nro 12375 sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Tällöin Toteuttaja on velvollinen noudattamaan muun muassa liitteenä 4 olevia Verkkosaaren pohjoisosan alueellisia lisäehtoja.

- Voittanut kilpailuehdotus ”Grün in der Mitte” sisällytetään Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelmaan.

Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelman mukaan Toteuttajalta edellytetään kaksivaiheista raportointia Kaupungille. Toteuttaja on velvollinen toimittamaan ensimmäinen raportin Tonttien valmistuttua ja toisen raportin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun asukkaat ovat muuttaneet Tonteille toteutettuihin asuntoihin. Raportteihin tulee sisällyttää tulokset seuraavista kehittämisteemoista: vähähiilisyys (e-luku, hiilijalanjälki ja viherkerroin), asuntosuunnittelu ja muuntojoustavuuden mahdollistava runkorakenne, puistomainen sisäpiha ja sen mahdollistava robottiparkki. Asuntosuunnittelun ja robottiparkin osalta tulee kartoittaa myös asukkaiden kokemuksia.

- Kilpailuehdotuksessa on kysymys Toteuttajan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Toteuttaja on velvollinen noudattamaan Tonttien toteutuksessa vähintään Kilpailuehdotuksessa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Toteuttaja on velvollinen Kilpailuehdotuksen ja laatulupauksen perusteella noudattamaan Tontin 1 ja Tontin 2 osalta muun muassa Kilpailuehdotuksessa
 - 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.

Tonteille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A₂₀₁₈ energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh_E/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta/ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

- sitoutuu noudattamaan Kilpailuehdotuksessa ilmoitettuja arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan sekä vähähiilisyiden ja ympäristöarvojen osalta kilpailun ratkaisun perusteena olevia tietoja, kuten E-lukua, viherkerrointa ja hiilijalanjälkeä koskevia tietoja, sekä toimittamaan Kaupungille luotettavat selvitykset mainittujen seikkojen toteutumisesta
- sitoutuu toteuttamaan Tonttien käyttöön asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat
- sitoutuu noudattamaan ja toteuttamaan arviointimuiston 5.2 kohdan mukaiset seuraavat jatkosuunnitteluohjeet:
 - kiinnittämään huomiota julkisivujen, erityisesti parvekevyöhykkeiden, detalliikan hienovaraiseen jatkosuunnitteluun, joka on avainasemassa kohteen onnistuneelle ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoiselle toteutukselle.
 - kierrätysmateriaalien hyväksynnät toteutusvaiheessa tulee huomioida rakentamisen aikatauluissa.
 - rungon muuntojoustavuuden ajatus tulee pitää mukana rakentamisen käytännön ratkaisuissa. Rungon sallimaa asuntojen muunneltavuuden koko potentiaalia on hyvä pohtia jatkosuunnittelussa.
 - pyöräpysäköinnin osalta tulee varmistaa, että tilat ja telineet ovat helposti saavutettavissa ja käytettävissä. Lisäksi toivotaan, että jatkossa kiinnitetään huomiota telineiden hyvään käytettävyyteen ja niiden laatuun erilaiset pyörät huomioiden.
 - autopysäköinnin käytännön järjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota, sillä automaattinen pakkausjärjestelmä (robottiparkki) ei ole vakiintunut käytäntö. Ratkaisun teknisen toteutettavuuden varmistamisen lisäksi tulee osoittaa, kuinka nimeämättömyys käytännössä toteutuu erilaisten autopaikkojen välillä. Järjestelystä on myös kerrottava selkeästi asuntojen ostajille.
 - toteuttamaan Kilpailuehdotuksen mukaisen kaksikerroksisen automaattisen pakkausjärjestelmän (robottiparkin) ja sen mahdollistaman maanvaraisen piha-alueen Kilpailuehdotuksen mukaisena siten, ettei maanvarainen piha-alue pienene,

koska näillä on ollut olennainen merkitys kilpailun ratkaisun perusteena.

- Piha- ja kattoalueiden hulevesien kiertoa ja viivytyratkaisuja sekä kastelujärjestelmiä tulee pohtia tarkemmin jatkosuunnittelussa. Kasvilajien suunnittelussa tulee huomioida varjoisan pihan ja toisaalta tuulisten kattoalueiden erityisvaatimukset. Pihan reuna-alueilla kasvualustojen paksuus ja paino suhteessa kannen rakenteisiin tulee suunnitella huolellisesti.

Ostaja on tietoinen edellä mainittujen Kilpailuehdotusta koskevien seikkojen ja asioiden erityisestä merkityksestä ja tärkeydestä sekä hyväksyy sen, että Ostaja on velvollinen toteuttamaan Kilpailuehdotuksen edellä mainitun mukaisesti Tonteille. Kilpailuehdotus on ollut laatukilpailun ratkaisun perusteena, eikä sen laatutasoa ja/tai siinä ilmoitettuja seikkoja ja/tai tietoja saa heikentää.

Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä Tonttien myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä rikkoneelta osapuolelta (Toteuttajalta) sopimussakkoa tässä Toteutussovituksessa ja Esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

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

Toteuttaja on velvollinen nimeämään organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu alue-ryhmän kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla ja Toteuttajan tulee myös osallistua kokouksiin. Yhdyshenkilön vaihtumisesta on viipymättä ilmoitettava Kalasataman aluerakentamisprojektille.

Kilpailuehdotusta (suunnitelma) koskevat Tontin 1 lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tutkittavaksi ja Tontin 2 (Hitas 1) rakennuslupasuunnitelmat asuntopalvelut-yksikön hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. 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 Tontin 1 osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun ja Tontin 2 (Hitas 1) osalta asuntopalvelut-yksikön hyväksyntä. Pääsuunnittelijan vaihtaminen on mahdollista vain perustellusta syystä ja edellyttää osaltaan aina myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksynnän.

- Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Toteuttaja 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 poikkeamis päätöstä.
- Toteuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutus sopimuksessa ja Esisopimuksessa tarkoitetuista Tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, urakka-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä.
- Toteuttaja 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 ja Tontti 2 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 pääkäyttötarkoituksen (kuten asuin, liike) mukaisen rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Toteutus sopimuksessa tarkoitettujen rakennusoikeuden arvojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen 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.
- Toteuttaja on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa siten, että toteuttamisvelvoite on vähintään 6 500 k-m² ja että varsinainen rakentaminen (ei maankaivutyöt) tulee aloittaa viimeistään 31.10.2023 ja muutoin siten, että Tontille 1 ja Tontille 2 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.8.2026.

- Toteuttajan 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

Toteuttaja on velvollinen vuokraamaan pitkäaikaisesti Kaupungilta Tontin 2 tämän Toteutus sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Lyhyt- ja pitkäaikaisissa vuokrasopimuksissa noudatetaan liitteenä 5 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 Verkkosaaren pohjoisosan 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 määräyksiin, Tarjouspyyntöön, tähän Toteutus sopimukseen ja Esisopimukseen.

7.1.3. Toteutusvelvollisuus ja perheasuntovaatimus

- Tontille 2 on toteutettava Kilpailuehdotuksen, asemakaavan ja Tarjouspyynnön mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas-l ehdoin vähintään 6 500 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Tontin 2 hintapuitteesta 5 400 euroa/as-m² on mainittu tarkemmin Tarjouspyynnön kohdassa 4.4.2. Asuntoneliöihin lasketaan ainoastaan asuntojen huoneistoalaan laskettavat tilat (as-m²) (pääkäyttötarkoituksen mukaiset kaikki asuntojen sisällä olevat tilat).

Tontin 10656/2 hintapuite sisältää muun muassa autopaikkojen kustannukset, alueellisiin yhtiöihin liittymistä koskevat osakkeiden merkintähinnat (investointikustannukset) (kuten palveluyhtiö ja jäteyhtiö), ympäristöaidemaksun ja liiketilöiden kustannukset (ellei liiketilöille muodosteta omia osakkeita ja myydä erikseen). Rakennuttaja voi jyvittää asuntojen hinnat päättämällään tavalla. Asuntojen yhteenlasketun velattoman myyntihinnan tulee kuitenkin olla hintapuitteen mukainen eli asuntojen velattoman kokonaismyyntihinnan tulee olla sama tai vähemmän kuin rakennuslupakuvista laskettu asuntoneliöiden määrä kerrottuna hintapuitteen mukaisella hinnalla ja korjattuna rakennuskustannusindeksin pistelukujen muutoksella välillä 9/2020 - tonttien rakentamisen aloittamisajankohta (tuolloin viimeisellä tiedossa olevalla indeksin pisteluvulla).

- Hitas-omistusasuntojen osalta tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.
- Perheasuntovaatimus ja sen keskipinta-alavaatimus eivät koske vuokra-asuntoja. Vuokra-asuntojen osalta huoneistojakauma on kilpailijoiden vapaasti valittavissa, mutta sen tulee olla monipuolinen.

7.1.4 Vuokrausperiaatteet

Hitas-tontti (AK) 10656/2 esitetään vuokrattavaksi noin 60 vuodeksi noudattaen Kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin vuokrausperiaatteet ja/tai valtuuttaa päätöksessään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun määrittelemään mainitut periaatteet. Tontin 2 vuokrauksessa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupungin hallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä Hitas-sitoumusta koskevia ehtoja, kuten omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja.

Tontin 2 vuosivuokra määräytyy ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdon-

mukaiseen hinnoitteluun. Tällöin tontin vuosivuokran määräytymisen perusteeksi esitetään rakennusoikeuden yksikköhintaa 48 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa noin 970 euroa/k-m² (ind. 2020, 8/2021). Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta vapaarahoitteen tontin vuokrasta esitetään perittäväksi 80 % 31.12.2028 saakka.

7.1.5 Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen

- Pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen 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.
- Toteuttaja on velvollinen allekirjoittamaan ensimmäisen tontin kauppakirjan tai pitkäaikaisen vuokrasopimuksen (vähintään 6 500 k-m²) viimeistään 31.8.2023, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutus-tilanne mahdollistaa tontin rakentamisen.

Tontin 1 tai siitä muodostettavien tonttien kauppahinta tulee olla kuitenkin kokonaisuudessaan maksettu viimeistään 31.12.2024.

- Tonttien rakentamisen tulee alkaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus tai kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Korttelin 10656 ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.10.2023, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

Mikäli edellä mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Toteuttajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Toteuttajalla on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidentä 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 ja Tontille 2 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.08.2026.
- Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönnettäväksi.

Vuokralainen 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

Toteuttaja on velvollinen ostamaan Kaupungilta Tontin 1 tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Kaupungin ja Toteuttajan välillä allekirjoitetaan Tontin 1 myynnistä Esisopimus.

Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täyttyessä Osapuolet tekevät Tonttia 1 koskevan kauppakirjan sekä sovitaan kauppojen keskeiset ehdot.

8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN

Tontin 1 osalta noudatetaan sitä, mitä Esisopimuksessa on sovittu määräaikojen mahdollisesta siirtämisestä.

Tontin 2 osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Mikäli tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei Toteuttaja pysty noudattamaan vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja/tai tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Toteutussopimuksen perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Toteuttajalta 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 määräaikohtaisesti, 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 Toteuttajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Mikäli vuokrasopimuksen allekirjoittaminen tai tontin valmistuminen tässä Toteutussopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, Toteuttaja 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 Toteuttajalle tiedoksi kirjallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen määräaikojen siirtotilanteessa 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

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä Toteutussopimuksella ja Esisopimuksella on yksi yhteinen vakuus ja että Toteutussopimuksen 9.1 kohdassa mainitut vakuutta koskevat ehdot ja periaatteet koskevat myös Esisopimuksen vakuutta.

Kaupungilla on oltava tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen, Tontin 1 kauppakirjan ja Tontin 2 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Toteuttajan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkainen takaus.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 1 ja Tontti 2 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Toteuttaja on muutoinkin suorittanut mainittujen Tonttien osalta kaikki tähän Toteutus sopimukseen ja Esisopimukseen sekä niiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 31.8.2027 saakka.

Toteuttajalla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Toteuttaja on luovuttanut tämän Toteutus sopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille [X.X Pankki Oyj]:n antaman kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkaisen takauksen nro [xxxxxx-xxxxxxx], joka on voimassa 31.12.202x saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Toteutus sopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoituksin.

Toteuttaja sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräjän 31.8.2027 loppuun saakka. Mikäli Toteuttajalle 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 ja Tontin 2 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

Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Toteuttaja 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 Toteuttajalta ylittäviltä osin.

Tämän Toteutus sopimuksen mukainen sopimussakko on suuruudeltaan:

- Tontin 1 osalta kulloinkin enintään 400 000 (neljäsataatuhatta) euroa.

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

9.3 TOTEUTUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN LUOVUTTAMISESTA

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

Mikäli Toteuttaja 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 Toteuttajan konkurssipesällä on edellä esitetyissä tilanteissa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Toteuttajan 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 osalta, joka on rikkonut edellä mainitulla tavalla Toteutussopimusta. Tällöin Toteutussopimus jää muilta osin voimaan.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Toteutussopimus Toteuttajan 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 Toteuttaja ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut tontin rakentamisen, Toteuttaja 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 Toteuttajalle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Toteuttajan yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Toteuttajalle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Toteuttaja on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Toteuttaja 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 Toteuttajalta Toteutussopimuksen, eikä Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa Toteuttajalle 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 Toteuttajan 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 viranomainen on Toteutussopimuksen hyväksynyt ja kun Kaupunki on allekirjoittanut Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen.

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

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

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

12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa Toteuttajan osalta 31.8.2027 asti.

Kaupunki ja Toteuttaja voivat erikseen sopia Toteutussopimuksen voimassaoloajan jatkamisesta. Mikäli Toteuttajalle myönnetään oikeus siirtää 8. kohdan mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Toteutussopimuksen voimassaoloaikaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 1 lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet 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 30.6.2025 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.

13. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Mikäli tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen, Tarjouspyynnön ja/tai Kilpailuehdotuksen ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan

tämän Toteutus sopimuksen ehtoja. Mikäli Esisopimus, Tarjouspyyntö ja/tai Kilpailuehdotuksen ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen mukaisia ehtoja. Mikäli Tarjouspyynnön ja Kilpailuehdotuksen ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen mukaisia ehtoja.

14. LIITTEET

Liite 1	Tarjouspyyntö (kilpailuohjelma 3.11.2020)
Liite 2	Kilpailuehdotus (suunnitelma)
Liite 3	Esisopimus lisäehtoineen
Liite 4	Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot
Liite 5	Lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vakioehdot (asuntoalueen vuokrasopimus), lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen lisäehdot, lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Hitas I-lisäehdot, yhtiöjärjestyksen Hitas-ehdot ja Hitas-sitoumus liitteineen.

15. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Toteutus sopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Toteuttajalle.

Helsingissä kuun .päivänä 202x

Helsingin kaupunki

Laura Mäkituomas
tonttipäällikön valtuuttamana

Omasta puolestaan ja / tai perustettavan [määräämänsä] yhtiön puolesta ja lukuun / perustettavien [määräämiensä] yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Hartela Etelä-Suomi Oy

VALTAKIRJA

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

Helsingissä kuun .päivänä 202x

