

LUONNOS**SOPIMUS****OSAPUOLET**

Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL 58213
Työpajankatu 8, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(jäljempänä: "Kaupunki")

SRV Rakennus Oy
Y-tunnus 1728244-6
PL 555
02601 Espoo
(jäljempänä: "SRV")

Kaupunki ja SRV yhdessä jäljempänä "Osapuolet"

TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (750 §) varata SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 tontin 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Sittemmin varaus tonttiin 17028/1 on siirretty yksin SRV Rakennus Oy:lle, koska Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3 on sulautunut 11.12.2017 SRV Rakennus Oy:öön.

Toimistorakennusten kortteli 17028 (KT) asemakaava muutettiin 9.1.2019 voimaan tulleella asemakaavalla nro 12391 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolla on asuinrakennusoikeutta yhteensä 14.130 k-m². Kortteliin on muodostettu neljä tonttia nrot 91-17-28-2, 91-17-28-3 ja 91-17-28-5 ja 91-17-28-6. Korttelin tontti 2 siirtyi 23.6.2021 Asunto Oy Helsingin Höyrypillin omistukseen ja tontti 3 samoin 23.6.2021 Asunto Oy Helsingin Vihellyksen omistukseen. Samalla SRV:n ja Kaupungin välinen 8.11.1976 allekirjoitettu 31.12.2030 saakka voimassa oleva maanvuokrasopimus (91-17-28-1-L1) kohdistettiin rasittamaan tontteja 91-17-28-5 ja 91-17-28-6.

Tonttien 5 ja 6 osalta kaupunginhallitus vahvisti 14.6.2021 päätöksellään (468 §) tonttien myyntiperiaatteet ja tonttipäällikkö xx.xx.2022 tonttien myynnin.

Korttelin tontin 5 ja 6 rajautuvat idän puolelta Asemamiehenkatuun, joka on kahdessa tasossa siten, että ylemmällä tasolla sijaitsee jalankulkukansi ja uloke sekä alemmassa tasossa ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu katualue.

Kaupunki ja SRV ovat pitkään neuvotelleet em. katuun/kanteen ja ulokkeeseen liittyvien rakenteiden uusimis- ja peruskorjausvastuista sekä ylläpitovastuista ja päätyneet samanaikaisesti tonttien 5 ja 6 kiinteistökauppojen lisäksi allekirjoittamaan tämän erillisen sopimuksen, jonka tarkoituksen on sopia riippumattomasta asiantuntijasta, arvolisäverovastuiden selvityksestä, kansien rakentamisesta ja työn valvonnasta sekä kustannustenjaosta. ja valmiiden rakenteiden luovuttamisesta.

SOVITUT EHDOT

Asemamiehenkadun edellä tausta ja tarkoitus kohdassa todettujen jalankulkukansien ja ulokkeiden sekä alemman tason ajoneuvoliikenteelle tarkoitettujen katualueen tasojen keskilinjaan saakka ulottuvan uusimis- ja peruskorjaushankkeen sekä kahdessa tasossa sijaitsevan keskilinjaan saakka ulottuvien katualueen ylläpitovastuiden osalta Osapuolet ovat asian sovinnolliseksi ratkaisemiseksi sopineet seuraavaa:

1. SRV vastaa em. uusimis- ja peruskorjaushankkeeseen liittyvistä alueelle tehtävistä kansien rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista puolet eli 50 %, kuitenkin enintään 200.000 euroa. Kaupunki vastaa vastaavasti puolet eli 50 % kustannuksista 200.000 euroon saakka.
Mikäli kustannukset ylittävät tämän jaettavan osuuden (400.000 euroa), vastaa Kaupunki 100 % näistä ylittävistä kustannuksista tilanteessa, jossa Kaupunki on edellyttänyt olennaisia muutoksia nyt tehtyihin suunnitelmiin, joiden pohjalta em. enimmäiskustannus on laskettu. Ylityksistä tulee sopia Kaupungin kanssa etukäteen, muutoin niitä ei voida kaupungilta laskuttaa. Muutoin Kaupunki ei vastaa jaettavan osuuden (400.000 euroa) ylimenevistä kustannuksista.
Lisäksi selvyyden vuoksi todetaan, että maanpintatasoisen Asemamiehenkadun osalta SRV ennallistaa kustannuksellaan kadun siltä osin, kun sitä on tonttialueiden rakentamisesta johtuen jouduttu purkamaan/avaamaan.
2. SRV vastaa em. uusimis- ja peruskorjaushankkeen suunnitelmien laatimisesta Kaupungin ohjeiden mukaisesti ja suunnitelmat tulee hyväksyttää Kaupungin edustajilla ennen töiden aloittamista.
3. Kaupungilla on oikeus valvoa kustannuksellaan em. kohdan 3. mukaista työtä haluamallaan tavalla ja laajuudesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä valvonta ei oikeuta Kaupunkia saamaan korvausta valvontatyöstään.
4. Kustannusten osalta tulee noudattaa openbook periaatetta siten että SRV:n oma kate voi olla maksimissaan 10 %, jolloin SRV on velvollinen antamaan kaikki tarvittavat selvitykset kaupungille todellisten toteutuneiden kustannusten arvioimiseksi.
5. Em. uusimis- ja peruskorjaustyö luovutetaan yleiseen käyttöön.
6. SRV hakee enakkoratkaisun tai ohjauksen verohallinnolta siitä, että tuleeko em. kustannuksiin lisätä arvonlisävero.

MAKSUEHDOT

SRV laskuttaa kustannukset Kaupungilta kustannusten sitoutumisen mukaan lisättyinä kulloinkin voimassa olevalla arvonlisäverolla, mikäli kohdassa 6. mainittu ennakkoratkaisu tai ohjaus sitä edellyttää.

MUUT EHDOT

Koko sopimus ja luonnostelu

Tämä sopimus käsittää Osapuolten välisen tämän sopimuksen aihetta koskevan sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan ja se syrjäyttää siihen liittyvät Osapuolten aiemmat väliset sopimukset sekä muut kirjalliset tai suulliset välipuheet. Riippumatta siitä, kumpi Osapuoli on Osapuolten välisen työjaon perusteella saanut päävastuun tämän sopimuksen luonnosteluun liittyen, katsotaan tämän sopimuksen olevan Osapuolten yhteisen luonnostelun.

Sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli tämä sopimus, jokin sopimuksen määräys tai tällä sopimuksella toteutettava järjestely katsotaan osittain tai kokonaisuudessaan pätemättömäksi tai mitättömäksi, on sopimus muilta osilta yhä voimassa, ellei sopimuksen osan pätemättömyys tai mitättömyys johda koko sopimusta ajatellen niin merkittävään muutokseen, että sopimuksen soveltaminen sen johdosta olisi erittäin kohtuutonta.

Otsikot

Tämän sopimuksen otsikot, sisällysluettelo ja liiteluettelo ovat tässä pelkästään lukemisen helpottamiseksi, mutta ne eivät millään tavalla saa rajoittaa tai muuten muuttaa sopimuksen määräysten tarkoitusta tai tulkintaa.

Muutosten tekeminen

Muutokset tähän sopimukseen tai sen liitteisiin on tehtävä kirjallisesti kaikkien Osapuolten toimesta.

Oikeuksien käyttämättä jättäminen

Mikäli Osapuoli jättää käyttämättä jonkin tämän sopimuksen tarjoaman oikeuden, ei tämän oikeuden käyttämättä jättäminen millään tavalla vaikuta kyseisen Osapuolen oikeuteen käyttää tuota oikeutta myöhemmin niin halutessaan.

Sovellettava laki ja erimielisyydet

Mahdolliset tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan Osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli tässä ei onnistuta, riidat jätetään Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Allekirjoitukset seuraavalla sivulla

[Helsingissä [x]. päivänä [kuuta] [xxxx]

