

Kysymykset ja vastaukset 25.9.2024

Yleistä

Tarjouspyyntöön sisällytettyjä määräaikoja arvioitaessa on huomattava, että kaupungilla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulla) on omat vuosittaiset tavoitteensa kilpailujen järjestämisen ja maanmyyntitulojen tuloutuksen osalta ja että kilpailun valmistelu on haasteellinen kokonaisuus, joka sisältää monia kilpailun järjestäjästäkin riippumattomia liikkuvia osia ja johon pyritään eri asiat yhteensovittamalla löytämään mahdollisimman hyvä tai kohtuullinen ratkaisu. Tämä on huomioitava muun muassa tontin ostamisen ja rakentamisen aloittamisen määräaikoja arvioitaessa.

Kysymys:

Pitääkö ostaa koko kortteli 20084

Tarjouslomakkeessa tontista 20084/2–7 ja kerrostalotontista on paikka kahdelle hinnalle, onko siis niin, ettei otatte vastaan tarjouksia vain toisesta tontista, vai pitääkö ostaa koko kokonaisuus?

Vastaus:

Tarjouksen tekijä antaa kerrostalotontille (AK-tontille) 20084/1 oman yksikköhinnan (euroa/k-m²) ja asuinrakennustonteille (A-tonteille) 20084/2–7 oman yksikköhinnan (euroa/k-m²). Tarjouksen tulee koskea kaikkia myytäviä tontteja 20084/1–7.

Kysymys:

Kiinteistökaupan läpiviennin aikataulu

Tarjouspyynnön kirjaus: *“Ostaja on velvollinen hakemaan kullekin Tontille rakennuslupaa siten, että Tontin kauppakirja voidaan allekirjoittaa tämän Esisopimuksen kohdassa 6. Kiinteistökaupan tekeminen sovittuun määräaikaan mennessä.”*

Tarjouspyynnössä on esitetty, että tarjouskilpailun voittaja selviää arviolta joulukuussa 2024. Jos tonttikaupan esisopimuksen neuvotteluun ja kaupungin eri hallintoelinten hyväksyntään kuluu n. 6 kk, jää tonttikaupan vahvistamiseen ensimmäisen tontin osalta n. 11 kk. Tarjoajan riskienhallinnan kautta arkkitehtuurikilpailu on järjestetty vasta tonttikaupan esisopimuksen molemminpuolisen allekirjoituksen jälkeen, ja arkkitehtikilpailu vie osaltaan aikaa kesälomakausi mukaan luettuna n. 5 kk. Rakennuslupasuunnittelu on mahdollista käynnistää vasta arkkitehtikilpailun voittajan selvittyä, mikä jättää rakennuslupasuunnittelulle ja rakennuslupaprosessille aikaa n. 6 kk. On siis hyvinkin todennäköistä, että rakennuslupa ei ole

lainvoimainen ennen ensimmäisen tonttikaupan velvoitettua allekirjoitusaikaa, mikä on kilpailuprosessin tavoitteiden vastaista.

Onko tonttikauppojen toteuttamiselle näin ollen saatavissa pidennystä jo nyt kilpailun aikatauluja päivittämällä siirtämällä tonttikauppojen toteutuksen määräaikoja myöhemmäksi?

Vastaus:

Kysymyksen perusteella **muutetaan tarjouspyyntöä ja kiinteistökaupan esisopimusluonnosta** siten, että

- ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin 20084/1 kauppakirjan viimeistään **30.11.2026**, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat Tontille suunnitellun talonrakentamisen.
- ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tonttien 20084/2–7 kauppakirjan viimeistään **30.11.2027**, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat Tontille suunnitellun talonrakentamisen.
- tontin 20084/1 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään **28.2.2027**, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tonttien 20084/2–7 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään **28.2.2028**, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.
- tonteille 20084/1–7 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään **30.6.2029**, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

Kysymys:

Tonttikaupan toteutusvelvollisuus rakennuslupakäsittelyn ollessa kesken

Onko kilpailun voittaja velvoitettu allekirjoittamaan tonttikauppa, vaikka rakennuslupakäsittely kohteen osalta olisi kesken?

Tarjouspyynnön kirjaus: *“Ostaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan, kun tontille 20084/1 on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään 31.5.2026, ellei kaupunki perustellusta syystä myönnä määräaikaan pidennystä.”*

Tonttikaupan esisopimusluonnoksen kirjaus: *“Ostaja on velvollinen tekemään lopullisen kiinteistökaupan tämän Esisopimuksen liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti ja allekirjoittamaan Tonttia 20084/1 koskevan kauppakirjan viimeistään 31.5.2026 mennessä, mikäli Tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat Tontille suunnitellun talonrakentamisen.”*

Tarjouspyynnön mukaan kauppakirja on allekirjoitettava, vaikka rakennusluvan käsittely olisi kesken. Tonttikaupan esisopimusluonnoksessa taas kirjaus kertoo, että kaupan toteutusta voi lykätä siihen asti, että rakennuslupa on saavuttanut lainvoiman. Kumpaa näistä kirjauksista noudatetaan?

Vastaus:

Kysymyksen -kiinteistökaupan läpiviennin aikataulun- perusteella muutetaan tarjouspyyntöä ja kiinteistökaupan esisopimusluonnosta siten, että ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin 20084/1 kauppakirjan viimeistään **30.11.2026, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontille suunnitellun talonrakentamisen.**

Kysymys:

Korko kaupan toteutuksen siirron tapauksessa

Tarjouspyynnön kirjaus: *”Mikäli kaupunki myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä tontin (tai siitä muodostettavien tonttien) ostamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupantekopäivään saakka 4,75 %:n suuruisella vuotuisella korolla”*

- Sovelletaanko korkoa, jos tontti ei ole kaupungista johtuvasta syystä rakennuskelpoinen (esim. katujen tai kunnallistekniikan johdosta)?
- Sovelletaanko korkoa, jos viivästys kaupan toteutukseen on mahdollista kesken olevan rakennuslupaprosessin johdosta?
- Sovelletaanko korkoa mahdollisen rakennuslupavalituksen käsittelyn ajalta?

Mielestämme koron periminen ei ole perusteltua näissä tapauksissa, sillä rakennuslupaprosessin läpimenoaika mahdollisine valituksineen sekä tontin rakentamiskelpoisuus eivät ole ostajan hallinnassa. Jos tarjoajalle myönnetään viivästystä muihin syihin vedoten, on korko perusteltu.

Myös tontin arvon suojelemiseksi asetettu korko on tässä tapauksessa perustelemattoman korkea.

Vastaus:

Korkoa ei peritä, mikäli tontti ei ole rakentamiskelpoinen esimerkiksi katujen tai kunnallistekniikan puutteiden vuoksi. Rakennuslupaprosessin viivästyessä ei voida yksiselitteisesti määrittää, sovelletaanko korkoa vai ei, vaan kaupunki tarkastelee tapaukset tapauskohtaisesti. Korkoa ei kuitenkaan peritä rakennuslupavalituksen käsittelyn ajalta.

Kysymys:**Tontin 20084 2–7 toteutusaika**

Tontin 20084/2–7 rakentaminen tulee aloittaa tarjouspyynnön mukaan viimeistään 31.8.2027. Siinä valitettavassa tapauksessa, että Tontin 20084/1 asuntojen myynti ei ole toteutunut suunnitellusti, on tontin 20084/2–7 aloittaminen hyvin vaikeaa. Onko tontin 20084/2–7 aloitusta mahdollista siirtää pidemmälle, jos voidaan osoittaa asuntojen kysynnän olevan alhaista tontin 20084/1 myyntiin vedoten?

Vastaus:

Tontin 20084/2–7 aloitusta ei ole mahdollista siirtää pidemmälle vedoten siihen, että tontille 20084/1 rakennettaville asunnoille ei ole kysyntää.

Kysymys:**Kauppahinnan maksaminen**

Suoritetaanhan kauppahinta molemmille tonteille erikseen tarjouspyynnön ja tonttikaupan esisopimuksen mukaisesti (tontti 20087/1 viimeistään 31.5.2026 ja tontti 20087/2–7 viimeistään 31.5.2027), vaikka kauppakirjaluonnoksesta saa käsityksen yhdestä kiinteistökaupasta?

Vastaus:

Kiinteistökaupan esisopimusluonnos on tehty yhtenä luonnoksena. Kiinteistökaupat tehdään kahdella eri kauppakirjalla. Kauppahinnat suoritetaan **tarkistetun** tarjouspyynnön ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti (tontti 20087/1 viimeistään **30.11.2026** ja tontti 20087/2–7 viimeistään **30.11.2027**).

Kysymys:**Geotekninen ohje talonrakentajille, Melkinlaituri länsi**

Milloin Geotekninen ohje on tarjoajien saatavilla? Geoteknisten ratkaisujen hintataso on erittäin tärkeä ajuri hankkeen rakennuskustannusten ja näin ollen tarjoajien maksukykyyn osalta. Tonttikilpailun nettisivujen mukaan ohje piti valmistua jo elo-syyskuun vaihteessa.

Vastaus:

Geotekninen ohje talonrakentajille liitteinen on julkaistu kaupungin nettisivuille 17.9.2024.