

# KYSYMYKSET JA VASTAUKSET 16.2.2024

## 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, ensimmäisen kauppahintaerän maksamisen ja rakentamisen aloittamisen määräaikoja arvioitaessa (**huomaa muutokset jäljempänä kohdassa KYSYMYKSET TONTIN ENSIMMÄISEN KAUPPAHINTAERÄN SUORITTAMISESTA SUHTEESSA RAKENTAMISEN ALOITTAMISEEN**). Kaupungin asettaa siis tontin myyjänä kilpailua koskevat ehdot.

## KYSYMYKSET RAKENTAMISEN ALKAMISEN SIIRTÄMISEN SOPIMUSSAKOSTA YMS:

- Rakentamisen aloittamiseen liittyvät sanktiot (110 000 €/kk): Ehdotamme, että tässä huomioidaan riittävä puskuri ja toteutuksen vaiheistuminen, koska suuren kokoluokan takia kohdetta ei toteuteta kerralla. Ennakkomarkkinointi ottaa omistusasumisessa myös aikansa. Samoin mikäli rakennuslupa saadaan esim. talvella pahimpaan routa-aikaan, ei maanrakennustöitä ole välttämättä järkevä aloittaa.
  - Tarjouspyyntö, kohta 4.6. "Tällaisena syynä ei myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästyslanteita, kuten esimerkiksi hankkeen toteuttamisen edellyttämien lupien **normaalina pidettävää viranomaiskäsitteilyn viivästyistä**." -> Onko tämä mielestänne kohtuullinen vaade, koska ei ole yhtään tarjoajan vaikutuspiirissä? Tämä pitäisi mielestämme ehdottomasti kohtuullistaa

## VASTAUS:

Tarjouspyynnön mukaan tontin rakentaminen tulee aloittaa esirakentamisen valmistuttua viimeistään 31.10.2026, ellei kaupungin kanssa tosin sovita. Mainitun aikataulun osalta viitataan jäljempänä mainittuun esirakentamisen siirtymiseen aikaisemmasta ajankohdasta. Tarjouspyynnön ja kaupungin uuden käytännön mukaan, mikäli tontin rakentamisen alkaminen viivästyy asetetusta ajankohdasta, kaupunki perii sopimussakkoa kultakin alkavalta kuukaudelta 110 000 euroa. Mainittua rakentamisen määräajan siirtämiseen perustuvaa sopimussakkoa ei kuitenkaan peritä, mikäli tontille ei ole vielä myönnetty po. ajankohtana ostajasta riippumattomasta syystä lainvoimaista rakennuslupaa ja/tai mikäli tontti ei ole vielä tuolloin ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen. Rakentamisen vaiheistamisella ei pitäisi olla asiassa merkitys-

tä, jos rakentaminen alkaa määräajan mukaisesti ja koko kortteli valmistuu 31.10.2030 mennessä.

Tarjouspyynnön kohdassa 4.6. viitataan sen sijaan tilanteisiin, jossa on haettu määräajan siirtämistä ja arvioidaan määräaikojen siirtämisen perusteita. Mainitulla ehtoa tai viittausta ei ole kiinteistökaupan esisopimuksessa. Mikäli esisopimuksen ja tarjouspyynnön ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan esisopimuksen ehtoja. Lisäksi mainitulla ehdolla tai viittauksella viranomaiskäsittelyn viivästymistilanteeseen ei pitäisi olla asiassa merkitystä tontin ostamisen, kauppahintaerien suorittamisen ja rakentamisen alkamisen tai niitä koskevien määräaikojen siirtämisen osalta, ellei tontille ole myönnetty rakennuslupaa. Selvyyden vuoksi todetaan vielä, ettei mainittu viranomaiskäsittelyn viivästyminen ole myöskään kilpailun järjestäjän vaikutuspiirissä. Kilpailun järjestäjä ei siis vastaa viranomaistoiminnasta, kuten rakennusluvnan myöntämisestä, eikä sen viivästyisestä, miltään osin.

#### KYSYMYS ESIRAKENTAMISEN VALMISTUMISESTA JA RAKENTAMISEN ALKAMISEN AIKAISTUMISESTA:

- Milloin kaupungin esirakentamisen (ja rannan rakentamisen) on tarkoitus valmistua? Pääseekö tontille rakentamaan ennen sitä?

#### VASTAUS:

Tarjouspyyntöä viimeisteltäessä ja kilpailun aloitukseen valmistauduttaessa ilmeni, että kaupungin esirakentaminen (ja rannan rakentaminen) siirtyy ja ettei tontilla voi luvata rakentamisen aloittamista varmasti ennen 31.10.2026. Saatujen selvitysten mukaan esirakentamisurakka voitaneen aloittaa loppuvuodesta 2024, mikäli suunnitelmat valmistuvat heinä-elokuussa 2024, ja että urakan pitäisi valmistua lokakuussa 2026. Esirakentamisen aikataulu tarkentuu keväällä 2024 ja lopullisesti urakka-asiakirjojen ehtojen mukaisesti.

Mikäli esirakentamisurakka valmistuu aikaisemmin, asiassa selvitetään ja pyritään varmistamaan se, että tontilla voi aloittaa rakentamisen aikaisemmin. Tarjouspyynnön ehdon mukaan rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.10.2026, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

#### KYSYMYS TONTIN ENSIMMÄISEN KAUPPAHINTAERÄN SUORITTAMISESTA SUHTEESSA RAKENTAMISEN ALOITTAMISEEN:

- Onko Tontin 1 1. maksuerän ajankohta (viimeistään 31.10.2025) ennen kuin tontille pääsee rakentamaan? Mikäli näin, tämä ei ole mielestämme kohtuullinen vaatimus ja tällä on olennainen vaikutus hankkeen kassavirtaan heikentävänä tekijänä. Ensimmäinen maksuerä tulisi linkittää tontin rakentamisen aloitushetkeen (rakennuslupa saatu ja esirakentaminen valmis).

## VASTAUS (MUUTOS TARJOUSPYyntÖÖN JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEEN):

Kysymyksen perusteella muutetaan tarjouspyyntöä ja kiinteistökaupan esisopimusta siten, **että ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin kauppakirjan viimeistään 30.4.2026, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, ja että tontin ensimmäinen kauppahintaerä tulee suorittaa viimeistään mainittuna ajankohtana (viimeistään tontin kauppatekutilaisuudessa)**. Muutoin ehdot säilyvät ennallaan. Mainitun aikataulun osalta viitataan muun muassa kaupungin vuotuisiin maanmyyntitavoitteisiin ja esirakentamisen siirtymiseen. Samalla on kuitenkin huomioitu tontin kokonaisrakennusoikeus jakamalla kauppahinnan suorittaminen kahteen maksuerään **30.4.2026** ja 31.10.2027 ja pidentämällä rakentamisaika neljään (4) vuoteen yleensä käytetyn 2 vuoden sijasta.

Mainitut muutokset tarjouspyyntöön ja kiinteistökaupan esisopimukseen pyritään valmistelemaan viikon 8 aikana, jonka jälkeen ne liitetään tätä hintakilpailua koskeville maken nettisivuille.

## KYSYMYS KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUSAJANKOHDASTA:

- Mikä on arvionne esisopimuksen allekirjoitushetkestä huomioiden neuvottelut ja tehtävät viranomaispäätökset ennen allekirjoitusta?

## VASTAUS:

Hintakilpailun päättymisen jälkeen aloitetaan neuvottelut korkeimman kokonaihinnan tarjouksen jättäneen tarjoajan kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen viimeistelystä. Hintakilpailun ratkaiseminen on tarkoitus käsitellä kaupunkiympäristölautakunnassa toukokuussa 2024, jonka jälkeen kiinteistökaupan esisopimus saatetaan vielä kaupunginhallitukseen ja kaupunginvaltuustoon, joka päättää mainitun sopimuksen hyväksymisestä. Kaupunki voi allekirjoittaa esisopimuksen vasta valtuuston päätöksen tultua lainvoimaiseksi. Tarkkaa aikataulua ei voi siten antaa, koska käsittelyaika riippuu osaltaan muiden käsittelyssä olevien asioiden määrästä ja aikataulusta sekä kaupunginvaltuuston päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta. Vertailun vuoksi todetaan, että lautakunta päätti ratkaista Nihdin tonttien (AK, AK-1) 10672/3 ja 4 hintakilpailun 30.5.2023, että kaupunginvaltuusto päätti kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä 16.8.2023 ja että mainittu esisopimus allekirjoitettiin 29.11.2023. Tämän vuoksi arvioina voitaisiin pitää noin kuuden (6) kuukauden aikaa kilpailun ratkaisemisesta esisopimuksen allekirjoittamiseen.