

TOTEUTUSSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 MYYJÄ/VUOKRANANTAJA

Helsingin kaupunki,
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 2200, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin laitosta tai hallintokuntaa.

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

1.2 OSTAJA/VUOKRALAINEN

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

Skanska Talonrakennus Oy (asuntotonttien 10600/2, 3, 4 ja 6 osalta)
Y-tunnus 1772433-9
Nauvontie 18, PL 114
00101 Helsinki

(jäljempänä "Skanska")

ja

1.3 OSTAJA/VUOKRALAINEN

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

Sato Oyj (asuntotonttien 10600/1 ja 5 osalta)
Y-tunnus 0201470-5
Panuntie 4, PL 601
00601 Helsinki

(jäljempänä "Sato")

Edellä mainitut Kaupunki, Skanska ja Sato jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet".

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Kiinteistölautakunta

3. SOPIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteenä 1 olevan Verkkosaaren eteläosan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (kslk 18.11.2014, 360 §) mukaisen suunnitellun korttelin 10600 seuraavat suunnitellut tontit:

- Satolle myytävä suunniteltua tonttia 1 vastaava noin 1 979:m² suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 229 m²:n suuruisesta määräalasta tonttia 10570/2 ja noin 1 750 m²:n suuruisesta määräalasta Koskelan kylän (408) tilaa RN:o 1:0 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 1" tai "tontti"),
- Skanskalle vuokrattava suunniteltua tonttia 2 vastaava noin 3 190 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 3 190 m²:n suuruisesta määräalasta Koskelan kylän (408) tilaa RN:o 1:0 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 2" tai "tontti"),
- Skanskalle myytävä suunniteltua tonttia 3 vastaava noin 3 312 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 859 m²:n suuruisesta määräalasta tonttia 10570/2 ja noin 2 453 m²:n suuruisesta määräalasta Koskelan kylän (408) tilaa RN:o 1:0 (0 jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 3" tai "tontti"),
- Skanskalle myytävä suunniteltua tonttia 4 vastaava noin 2 769 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 2 769 m²:n suuruisesta määräalasta Koskelan kylän (408) tilaa RN:o 1:0 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 4" tai "tontti"),
- Satolle vuokrattava suunniteltua tonttia 5 vastaava noin 3 609 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 3 440 m²:n suuruisesta määräalasta Koskelan kylän (408) tilaa RN:o 1:0 ja noin 169 m²:n suuruisesta määräalasta Kumpulan kylän (410) tilaa RN:o 1:5 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] "Tontti 5" tai "tontti") ja
- Skanskalle myytävä suunniteltua tonttia 6 vastaava noin 2 615 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 1 392 m²:n suuruisesta määräalasta Koskelan kylän (408) tilaa RN:o 1:0 ja noin 1 836 m²:n suuruisesta määräalasta

Kumpulan kylän (410) tilaa RN:o 1:5 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 6” tai ”tontti”).

Edellä mainitut Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4, Tontti 5 ja Tontti 6 jäljempänä kaikki yhdessä ”Tontit”.

Mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen merkittyjen Tonttien rajat, pinta-alat, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat tarkentua laadittavan asemakaavan muutoksen ja Tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei ole vielä siten merkitty kiinteistörekisteriin.

4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN JA TAVOITTEET

Helsingin kaupungin Sörnäisten kaupunginosan Kalasataman Verkkosaaren eteläosaa on tarkoitus kehittää pääosin korkeatasoisena asuinalueena, johon toteutetaan asunnot noin 1 000 asukkaalle.

Tämän vuoksi Verkkosaaren eteläosaan on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2011 hyväksymä asemakaavan muutosluonnos, johon on merkitty erityyppisistä asuinkerrostaloratkaisuista ja pientaloista koostuva suurkortteli 10600 ja rantaviivaan rakennettu merellinen terrassitalokortteli 10601. Luonnokseen on merkitty po. asuinkortteleihin asuintiloja yhteensä 45 600 k-m² ja liiketiloja yhteensä 1 800 k-m².

Helsingin kaupunki järjesti 27.6. – 15.10.2013 mainittuja asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä ”Kilpailu”).

Kilpailua varten laadittiin liitteenä 2 oleva 27.6.2013 päivätty hakuohje ”KALASATAMAN VERKKOSAAREN ETELÄOSAN ASUINKORTELEITA 10600 JA 10601 KOSKEVA ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY 27.6.2013” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Ilmoittautumisasiakirjojen, kuten alustavien projektisuunnitelmien ja muiden edellytettyjen selvitysten, (jäljempänä ”Tarjouksen”) toimittamiselle varattu määräaika päättyi 15.10.2013 klo 15.00.

Kilpailun tavoitteena oli Tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista projektisuunnitelmista 1 – 4 asetetut suunnittelu-, kehittämis- ym. tavoitteet parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa asuinkortteleiden 10600 ja 10601 asemakaavan muutosehdotuksen laatimisen ja toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa kortteleiden tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille.

Kilpailussa kokeillaan ns. kevennettyä kilpailuttamiskonseptia, jossa yksityiskohtaisen Tarjouspyynnön sijasta asiakokonaisuuteen liittyvät

ehdot on tarkoitus sopia neuvotteluissa Kaupungin ja neuvotteluihin valittujen välillä.

Neuvottelujen perusteella laadittavien lopullisten projektisuunnitelmien on oltava kokonaisuudessaan ja yksityiskohdiltaan riittävän tarkkoja, selkeitä ja toteuttamiskelpoisia, jotta niiden perusteella voidaan laatia asemakaavan muutosehdotus ja jotta niitä voidaan kokonaisuudessaan tai yksityiskohdiltaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa. Tämän vuoksi neuvottelujen yhteydessä sovitaan myös kiinteistölautakunnalle esitettävistä tonttien varausehdoista.

Varauksensaajat laativat yhteistyössä Kaupungin kanssa kumppanuuskaavoituksena parhaimpien lopullisten projektisuunnitelmien perusteella toteutusalueille asemakaavan muutosehdotuksen, johon kortteleiden toteuttaminen perustuu. Lopullisesti tonttien varaamisesta ja lopullisten projektisuunnitelmien hyväksymisestä päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

4.2 KILPAILUN VAIHEET JA RATKAISEMINEN

Tarjouspyynnön mukaan alustavien projektisuunnitelmien perusteella valitaan osallistujat jatkoneuvotteluihin. Arviointiryhmä on arvioinut Tarjouspyynnön perusteella Skanskan ja Saton alustavan projektisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet Tonttien osalta ja valinnut tämän vuoksi Skanskan ja Saton mainittuja Tontteja koskeviin neuvotteluihin.

Neuvottelujen perusteella on saatettu Skanskan ja Saton edellä mainittu alustava projektisuunnitelma yhteistyössä Kaupungin kanssa laatusoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan liitteenä 3 olevaksi lopulliseksi projektisuunnitelmaksi (16.12.2014, jäljempänä ”Suunnitelma”) ottaen huomioon Tarjouspyynnössä asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit). Skanska ja Sato ovat sopineet Tonttien toteuttamisvastuusta siten, että Skanska toteuttaa Tontin 2, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 sekä Sato Tontin 1 ja Tontin 5.

Edellä mainitun perusteella Tontin 2, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 toteuttajaksi ja varauksensaajaksi esitetään Skanskaa sekä Tontin 1 ja Tontin 5 toteuttajaksi ja varauksensaajaksi Satoa.

Kaupungin, Skanskan ja Saton välillä tehdään Tonttien toteuttamisesta tämä toteutussopimus (jäljempänä ”Toteutussopimus”). Toteutussopimuksessa sovitaan Tonttien myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin, Skanskan ja Saton välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista Tarjouspyynnön ja neuvottelujen mukaisesti.

Toteutussopimuksessa on siten tarkoitus sopia Kaupungin ja Skanskan välillä Skanskan velvollisuudesta ostaa Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 6 sekä vuokrata pitkäaikaisesti Tontti 2. Samoin Toteutussopimuksessa on tarkoitus sopia Kaupungin ja Saton välillä Saton velvollisuudesta ostaa Tontti 1 sekä vuokrata pitkäaikaisesti Tontti 5.

Tonttien myynnistä tehdään maakaaren muotomääräysten mukaiset kiinteistökauppojen esisopimukset (jäljempänä "Esisopimukset"), joiden perusteella tehdään lopulliset kauppakirjat. Tonttien vuokraamisesta tehdään lyhyt ja pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset.

Esisopimusten perusteella tehtävillä kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 1 Satolle sekä Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 Skanskalle tai niiden perustamien [ja / tai määäämien] yhtiöiden lukuun Tarjouspyynnön, neuvottelujen ja tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksilla Kaupunki vuokraa ensin lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista [ja tarvittaessa maanrakennustöitä] varten sekä pitkäaikaisesti asuintarkoituksiin Tontin 2 Skanskalle sekä Tontin 5 Satolle tai niiden perustamien [ja / tai määäämien yhtiöiden] lukuun Tarjouspyynnön, neuvottelujen ja tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tämä Toteutussopimus on laadittu Tarjouspyynnön tavoitteiden, neuvotteluissa sovittujen ja tarkennettujen ehtojen sekä Kaupungin hyväksymän Suunnitelman toteuttamiseksi Tonteille. Tarjouspyyntö ja Suunnitelma 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 Suunnitelman ehtoja ja velvoitteita ole välttämättä erikseen kirjattu näkyviin Toteutussopimukseen ja vaikka niihin on saatettu viitata vain tietyiltä osin Toteutussopimuksessa. Tarjouspyyntö ja Suunnitelma ovat tämän Toteutussopimuksen liitteinä 2 - 3.

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 Esisopimusten kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin Toteutussopimuksen 13. kohdassa asiakirjojen pätevyysjärjestyksestä mainittuja ehtoja

Osapuolet vahvistavat, että kaikki Kaupungin, Skanskan ja Saton välillä neuvotteluissa sovitut Tonttien luovuttamista, kauppahinnan ja esitettäväksi suunnitellun vuokraushinnan määräytymistä ja toteuttamista koskevat [keskeiset] periaatteet, ehdot, oikeudet ja velvoitteet on sisällytetty tähän Toteutussopimukseen ja että ne vastaavat neuvottelujen kulkua sekä ovat osapuolten yhteisen tarkoituksen ja tavoitteiden mukaisia.

Kaupunki, Skanska ja Sato sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Toteutussopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki, Skanska ja Sato sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti sekä ottamaan kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota tässä Toteutussopimuksessa, Esisopimuksissa ja niiden liitteissä yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Toteutussopimus on Kaupunkia, Skanskaa ja Satoa velvoittava.

Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät Skanska ja Sato vastaa miltään osin yhteisvastuullisesti Toteutussopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä Kaupungille. Tämän vuoksi Kaupunki ei ole oikeutettu vaatimaan Skanskalta Satoa koskevien ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä tai vastaavasti Satolta Skanskaa koskevien ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä.

6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

Tontit toteutetaan tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Ostaja/vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, Tarjouspyynnön, Suunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.
- Suunnitelmassa on kysymys ostajan/vuokralaisen antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi ostaja/vuokralainen on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan/vuokralaisen toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilojen kerrosalamääriä ja kannenalaisia pysäköintiratkaisuja siten kuin seuraavissa kappaleissa on tarkennettu sekä Kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä ostajalta/vuokralaiselta sopimussakkoa tässä Toteutussopimuksessa ja Esisopimuksissa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Skanska/Sato on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa

- esitettyjä kerrosalamääriä
 - esitettyä massoittelua
 - esitettyjä rakennusten korkeuksia
 - esitettyjä rakennustyypppejä
 - esitettyä arkkitehtonista yleisilmettä
 - esitettyä julkisivumateriaaleja
 - selvittämään yhteiskäyttöautopalvelun mahdollisuutta
 - esitettyä energia- ja hiilijalanjäljen simulointia
 - esitettyä kaupunkiviljely- ja viherkattoratkaisua
 - esitettyä älykästä taloautomaatiota ja siihen liittyviä ratkaisuja
- tavoitteena on energiatehokkuustavoitetta 25 % määräyksiä SRMK D3 2012 paremman energiatehokkuustason saavuttaminen, kuitenkin siten, että asiassa saavutetaan vähintään 15 % mainittuja määräyksiä parempi energiatehokkuustaso

Sen sijaan Skanska/Sato ei tule välttämättä toteuttamaan kannenalaista pysäköintiä Suunnitelmassa esitetystä laajuudesta, vaan Tonttien autopaikat tullaan toteuttamaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 [lainvoimaisen asemakaavan muutoksen] autopaikkavaatimusten mukaisesti.

- Suunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä tontin osalta Kaupungilla (kiinteistöviraston tonttiosastolla) ennen rakennusluvan hakemista.
- Ostaja/vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Ostaja/vuokralainen on edelleen velvollinen noudattamaan tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungin osalta rakennusvirasto hakee vesilain mukaista lupaa kanavan toteuttamista varten.

Skanska

Skanska on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan asemakaavan muutosehdotuksen [nro 12284] ja Tarjouspyynnön sekä liitteen 4 mukaisesti Tonttiin 3 ja Tonttiin 4 rajoittuvan Verkkosaarenkanavan (tai vastaavan vesiaiheen) rantamuurin kerralla valmiiksi (Tontin 3 rakentamisen yhteydessä viimeistely ja osa pintarakenteista tehdään kuitenkin Tontille 4 toteutettavan asuinrakennuksen toteutuksen yhteydessä) ja tarkemmin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sovittavassa aikataulussa ja tavalla siten, että rantamuri vastaa laatutasoltaan, ulkonäöltään ja rakenteeltaan Kaupungin muualle toteuttamaa kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) ran-

tamuuria (vähintään Crusellin sillan rantamuurin verhouksen laatu-
tasoa).

Tämän vuoksi Skanska on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan rantamuurin Tontille 3 ja Tontille 4 yhteistyössä katu- ja puisto-osaston ja tarvittaessa Tontin 1 kanssa, yhteensovittamaan rantamuurin toteutuksen mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) ja muiden yleisten alueiden ja tarvittaessa Tontin 1 toteutukseen sekä hyväksyttävään rantamuurin rakenteita koskevat ratkaisut ja suunnitelmat katu- ja puisto-osastolla.

Edellä mainitut ehdot ovat voimassa, mikäli lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutokseen [nro 12284] sisältyy Tonttiin 3 ja Tonttiin 4 kokonaan tai osittain rajoittuva kanava (tai vastaava vesiaihe).

Mikäli sen sijaan Tontin 3 ja Tontin 4 viereen on toteutettava kokonaan tai osittain kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) korvaava kuiva kanava, viheraihe, puisto tai muu vastaava rakenne, niin tällöin Skanska on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontille 3 ja Tontille 4 niitä rajaavan rakenteen (tukimuurin) kerralla valmiiksi Tontin 3 rakentamisen yhteydessä ja tarkemmin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sovittavassa aikataulussa ja tavalla siten, että tukimuuri vastaa laatutasoltaan, ulkonäöltään ja rakenteeltaan Kaupungin muualle toteuttamaa kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) rantamuuria (vähintään Crusellin sillan rantamuurin verhouksen laatutasoa).

Tällöin Skanska on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan tukimuurin Tontille 3 ja Tontille 4 yhteistyössä katu- ja puisto-osaston ja tarvittaessa Tontin 1 kanssa, yhteensovittamaan tukimuurin toteutuksen mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla kuivan kanavan, viheraiheen, puiston tai muun vastaavan rakenteen ja muiden yleisten alueiden ja tarvittaessa Tontin 1 toteutukseen sekä hyväksyttävään tukimuurin rakenteita koskevat ratkaisut ja suunnitelmat katu- ja puisto-osastolla.

Rantamuurin [tai tukimuurin] kustannukset kohdistetaan tällöin Tontteille liitteestä 5 ilmenevällä tavalla. Tonttiin 1, Tonttiin 3, Tonttiin 4 ja Tonttiin 6 kohdistuvat kustannukset huomioidaan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti mainittujen tonttien kauppahinnoissa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällöin kukin tontti omistaa siihen rajautuvan rantamuurin [tai tukimuurin] rakenteet ja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mainittujen rakenteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä korjauksista, ellei osapuolten välillä muuta sovita.

Sato

Sato on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan asemakaavan muutosehdotuksen [nro 12284] ja Tarjouspyynnön mukaisesti Tonttiin 1 kokonaan tai osittain rajoittuvan Verkkosaarenkanavan (tai vastaavan vesiaiheen) rantamuurin kerralla valmiiksi Tontin 1 rakentamisen yhteydessä ja tarkemmin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sovittavassa aikataulussa ja tavalla siten, että rantamuri vastaa laatutasoltaan, ulkonäöltään ja rakenteeltaan Kaupungin muualle toteuttamaa kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) rantamuuria (vähintään Crusellin sillan rantamuurin verhouksen laatutasoa).

Tämän vuoksi Sato on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan rantamuurin Tontille 1 yhteistyössä katu- ja puisto-osaston sekä Tontin 3 ja Tontin 4 kanssa, yhteensovittamaan rantamuurin toteutuksen mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) ja muiden yleisten alueiden sekä Tontin 3 ja Tontin 4 toteutukseen sekä hyväksyttämään rantamuurin rakenteita koskevat ratkaisut ja suunnitelmat katu- ja puisto-osastolla.

Edellä mainitut ehdot ovat voimassa, mikäli lainvoimaiseksi tullee asemakaavan muutokseen [nro 12284] sisältyvä Tonttiin 1 kokonaan tai osittain rajoittuva kanava (tai vastaava vesiaihe).

Mikäli sen sijaan Tontin 1 viereen on kokonaan tai osittain toteutettava kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) korvaava kuiva kanava, viheraihe, puisto tai muu vastaava rakenne, niin tällöin Sato on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan Tontille 1 niitä rajaavan rakenteen (tukimuurin) kerralla valmiiksi Tontin 1 rakentamisen yhteydessä ja tarkemmin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sovittavassa aikataulussa ja tavalla siten, että tukimuri vastaa laatutasoltaan, ulkonäöltään ja rakenteeltaan Kaupungin muualle toteuttamaa kanavan (tai vastaavan vesiaiheen) tukimuuria (vähintään Crusellin sillan rantamuurin verhouksen laatutasoa).

Tällöin Sato on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan tukimuurin Tontille 1 yhteistyössä katu- ja puisto-osaston sekä Tontin 3 ja Tontin 4 kanssa, yhteensovittamaan tukimuurin toteutuksen mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla kuivan kanavan, viheraiheen, puiston tai muun vastaavan rakenteen ja muiden yleisten alueiden sekä Tontin 3 ja Tontin 4 toteutukseen sekä hyväksyttämään tukimuurin rakenteita koskevat ratkaisut ja suunnitelmat katu- ja puisto-osastolla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällöin Tonttiin 1 rajoittuvan tukimuurin suunnittelee ja toteuttaa Skanska liitteessä 4 kuvatulla tavalla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällöin kukin tontti omistaa siihen rajautuvan rantamuurin [tai tukimuurin] rakenteet ja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mainittujen rakenteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä korjauksista, ellei osapuolten välillä muuta sovita.

- Paalulaatalla tarkoitetaan sellaista paalulaattaa, joka Skanskan on ollut tarkoitus toteuttaa asemakaavan muutosehdotukseen (nro 12284) merkitylle tonttien 10600/1 – 6 asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle piha-alueelle (ah).

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainittujen kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) ja/tai tukimuurista ja/tai paalulaatasta aiheutuvien kustannusten vähentäminen hyväksytään tässä Toteutussopimuksessa tarkoitetuissa eri tilanteissa ainoastaan siinä tapauksessa, että mainittujen rakenteiden toteuttaminen on objektiivisesti arvioiden välttämätöntä.

Paalulaatan toteuttamisen välttämättömyys ja toteuttaminen ratkaistaan viimeistään kunkin tontin kaupan tai pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä. Kanavarakenteiden (tai vastaavan vesiaiheen) ja/tai tukimuurin toteuttamisen välttämättömyys ja toteuttaminen ratkaistaan viimeistään Tontin 1, Tontin 3 ja Tontin 4 kaupan yhteydessä.

- Mikäli Skanska toteuttaa edellä mainitut kanavarakenteet (tai vastaavan vesiaiheen), tukimuurin ja/tai paalulaatan, niin tällöin-Skanska on velvollinen toteuttamaan mainitut rakenteet mahdollisimman edullisella tavalla pyrkien samalla kaikin keinoin toimimaan niin, etteivät tonttien kauppahinnoista vähennettäviin kustannuksiin sisältyvät varaukset realisoituisi maksettavaksi. Mainitut rakenteet tulee tällöin toteuttaa joka tapauksessa noudattaen enintään sellaista kohtuullista ja tavanomaista hintatasoa, mikä vallitsee markkinoilla olevien kahden toisistaan riippumattoman toimijan välillä.

Tällöin Skanska on velvollinen esittämään ennen töiden aloittamista Kaupungille (tonttiosastolle) hyväksyttäväksi mahdolliset saamansa urakkatarjoukset tai muun luotettavan kirjallisen selvityksen toteutuksen perustana käytettävistä hinnoista. Mikäli mainittuihin hintoihin sisältyy tällöin po. varausten realisoitumista maksettavaksi, Skanska on velvollinen erityisellä huolella esittämään perusteet, jotka ovat saaneet sen mielestä aikaan varauksen realisoitumisen. Kustannusten erimielisyystilanteessa Kaupungilla on oikeus osoittaa puolueeton arviomies Osapuolten kustannuksella arvioimaan ne. Tällöin arviomies jakaa myös arviointikustannukset Osapuolten kesken oikeudenmukaisella tavalla. Mainittu arvio sitoo Osapuolia.

Lisäksi tällöin Skanska toimittaa po. rakenteiden lopulliset toteutuskustannukset osoittavan laskelman Kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa po. rakenteiden rakennustöiden valmistumisesta. Kaupungilla on myös tällöin oikeus saada kaikista laskuista tarkas-

tettavakseen alkuperäiset maksutositteet samoin oikeus halutesaan tarkastaa kanavamuurin, tukimuurin ja paalulaatan toteutukseen liittyvä koko projektikirjanpito ym. asiakirja-aineisto palkkioon liittyvää aineistoa lukuun ottamatta (Open book-järjestelmä).

- Ostaja/vuokralainen vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutussopimuksessa ja Esisopimuksissa tarkoitetuista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tonttien rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun luvat ovat lainvoimaisia ja muut rakentamisedellytykset ovat olemassa.

7. TONTTIEN LUOVUTTAMINEN

7.1 MYYTÄVÄT TONTIT JA KESKEISET EHDOT

7.1.1. Skanskalle myytävät tontit (Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 6)

Skanska on velvollinen ostamaan Kaupungilta Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 tämän Toteutussopimuksen sekä liitteenä 6 olevan esisopimuksen ja sen lisäehtojen (jäljempänä ”Esisopimus Skanska”) mukaisesti.

Esisopimuksessa Skanska on määritelty tarkemmin muun muassa seuraavat ehdot:

- rakentamista varten tarvittavien lupien hakeminen ja kaupan keskeiset ehdot.
- kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määräytyminen
- kauppahinnan maksaminen ja kiinteistöpanntioikeus
- ostajan toteutusvelvollisuus ja määräajat
- vakuus
- sopimussakko ja vahingonkorvaus
- esisopimuksen purkaminen ja kaupungin oikeus pidättäytyä tontin myymisestä
- esisopimuksen voimaantulo, muuttaminen ja siirtäminen
- esisopimuksen voimassaolo

Skanskan on luovutettava Kaupungille Esisopimuksen Skanska, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 kauppakirjojen sekä Tontin 2 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Esisopimuksen Skanska kohdasta 9.1. ilmenevä Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkainen takaus viimeistään Esisopimuksen Skanska allekirjoittamisen yhteydessä.

Esisopimus Skanska tulee Kaupungin osalta voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranomainen on Esisopimuksen Skanska hyväksynyt ja kun Kaupunki on allekirjoittanut Esisopimuksen Skanska. Esisopimus Skanska tulee Skanskan osalta voimaan, kun Skanska on allekirjoittanut Esisopimuksen Skanska ja luovuttanut Kaupungille Esisopimuksen Skanska sekä Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 kauppakirjojen sekä Tontin 2 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi edellä mainitun omavelkaisen takauksen.

7.1.2. Satolle myytävä tontti (Tontti 1)

Sato on velvollinen ostamaan Kaupungilta Tontin 1 tämän Toteutus sopimuksen sekä liitteenä 7 olevan esisopimuksen ja sen lisäehtojen (jäljempänä ”Esisopimus Sato”) mukaisesti.

Esisopimuksessa Sato on määritelty tarkemmin muun muassa seuraavat ehdot:

- rakentamista varten tarvittavien lupien hakeminen ja kaupan keskeiset ehdot.
- kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määräytyminen
- kauppahinnan maksaminen ja kiinteistöpanntioikeus
- ostajan toteutusvelvollisuus ja määräajat
- vakuus
- sopimussakko ja vahingonkorvaus
- esisopimuksen purkaminen ja kaupungin oikeus pidättäytyä tontin myymisestä
- esisopimuksen voimaantulo, muuttaminen ja siirtäminen
- esisopimuksen voimassaolo

Saton on luovutettava Kaupungille Esisopimuksen Sato sekä Tontin 1 kauppakirjan ja Tontin 5 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Esisopimuksen Sato kohdasta 9.1. ilmenevä Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön an-

tama kolmensadantuhannen (300 000) euron omavelkainen takaus tai muu vastaavan suuruinen Kaupungin hyväksymä vakuus viimeistään Esisopimuksen Sato allekirjoittamisen yhteydessä.

Esisopimus Sato tulee Kaupungin osalta voimaan, kun Kaupungin toimivaltainen viranomainen on Esisopimuksen Sato hyväksynyt ja kun Kaupunki on allekirjoittanut Esisopimuksen Sato. Esisopimus Sato tulee Saton osalta voimaan, kun Sato on allekirjoittanut Esisopimuksen Sato ja luovuttanut Kaupungille Esisopimuksen Sato sekä Tontin 1 kauppakirjan ja Tontin 5 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ja noudattamisen vakuudeksi edellä mainitun omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan vakuuden.

7.2 VUOKRATTAVAT TONTIT JA KESKEISET EHDOT

7.2.1. Skanskalle vuokrattava tontti (Tontti 2)

Skanska on velvollinen vuokraamaan Kaupungilta Tontin 2 tämän To-teutus sopimuksen ja sen liitteiden sekä lyhyt ja pitkäaikaista vuokrausta koskevien seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- liitteenä 8 olevat asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen vakioehdot
- liitteenä 9 olevat vuokrasopimuksen lisäehdot. Lisäehtoihin on merkitty muutamia tonttikohtaisesti yksilöityjä ehtoja, kuten maaperän puhdistamista koskeva ehto, asemakaavan muutosehdotukseen [nro 12284] perustuvat rasitteenluonteiset ehdot ja sopimussakko-ehto. Muiden vakioluonteisten lisäehtojen osalta, jotka toistuvat kaikkien tonttien luovutusasiakirjoissa, noudatetaan soveltuvin osin vastaavia lisäehtoja kuin myytävien tonttien osalta.
- liitteinä 10 – 11 olevat kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan uusia 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia asunto-osakeyhtiöitä koskevat lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vapaarahoitteisia omistusasuntoja koskevat Hitas I-ehdot. Hitas I-ehtojen mukaan Kaupunki tulee tontin vuokralaisena olevan yhtiön/yhtiöiden osakkaaksi. Mainitut lisäehdot sisältävät myös Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevat ehdot.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Hitas-hankinta-arvoon ja asunto-osakkeiden myyntihintoihin voidaan sisällyttää myös kanavamuurista ja paalulaatasta aiheutuvia tavanomaiseen rakentamiseen nähden arvioituja ylimääräisiä kustannuksia.

- Lisäksi noudatetaan muita Kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksissa käyttämiä ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassaolevaan asemakaavaan ja

sen määräykseen, Tarjouspyyntöön, tähän Toteutussopimukseen ja Esisopimukseen.

Toteutusvelvollisuus, perheasuntovaatimus ja vuokrausperusteet

- Tontille 2 on toteutettava Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin 3 610 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) vähintään 150 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu porrashuonevähennyksiä.
- Hankkeen asuinhuoneistoalasta vähintään 60 % tulee sijoittua perheasuntoihin (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 as-m².
- Kaupunginvaltuusto päättää Tontin 2 vuokrausperusteista eli muun muassa vuokra-ajasta ja vuokran määrästä.

Tontti 2 on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Tontin vuosivuokra määräytyy tällöin ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokran määräytymisen perusteeksi on tarkoitus esittää virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa. Liiketilojen (kr-tilojen) vuokran esitetään määräytyvän samoin perustein.

Rakennusluvan hakeminen

- Skanska on ilmoittanut toteuttavansa tontit seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys): Tontti 2, Tontti 6, Tontti 3 ja Tontti 4. Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua. Olettamana on kuitenkin se, että Tontti 2 toteutetaan ensimmäisenä ja että ensimmäisenä toteutettavalla tontilla tarkoitetaan tässä Toteutussopimuksessa Skanskan osalta todennäköisimmin Tonttia 2.
- Tontti 2 vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Vuokrasopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka. Kaupunki perii tontin osalta koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontille laadittavaan asemakaavan muutokseen merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Toteutussopimuksessa tarkoitettujen rakennusoikeuden arvojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita.

teita (kuitenkin kauintaan kunkin tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).

- Skanska on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteuttavalle tontille rakennuslupaa viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun Tontille 1 on haettu rakennuslupaa edellyttäen, että kaupunki on tuolloin ilmoittanut ensimmäisenä toteutettavan tontin olevan rakennuskelpoinen 6 kuukauden kuluessa. Muussa tapauksessa Skanskan tulee hakea ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa 6 kuukauden kuluessa Kaupungin vastaavasta ilmoituksesta, kuitenkin viimeistään 31.12.2016. Skanskan tulee kuitenkin kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa ensimmäisenä toteutettavan tontin tullessa rakentamiskelpoiseksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungin osalta rakennusvirasto hakee vesilain mukaista lupaa asemakaavan muutosehdotukseen nro 12284 merkityn kanavan toteuttamista varten.

Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen

- Pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen Tontin 2 rakentamisen aloittamista.

Ensimmäisenä toteutettavan tontin pitkäaikainen vuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa Tontin 1 kauppakirjan allekirjoittamisesta ja siitä, kun ensimmäisenä toteutettavaa tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen.

Muussa tapauksessa mainittu vuokrasopimus tai kauppakirja tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 31.12.2017, koska Kaupunki on arvioinut Tontin 2 olevan rakentamiskelpoinen vuoden 2017 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Skanskasta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Skanskalla (vuokralaisella) on oikeus saada vuokraamiselle tai tontin ostolle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.

- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun luvat ovat lainvoimaisia ja muut rakentamisedellytykset ovat olemassa.

Tämän vuoksi ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun Tontin 1 rakentaminen on alkanut ja mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

Muussa tapauksessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentaminen on aloitettava kuitenkin viimeistään 31.3.2018 edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Skanskasta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Skanskalla (vuokralaisella) on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.

Varsinaiseksi talonrakentamiseksi (rakentamisen alkamiseksi) katsotaan sen tontin osalta, jolle kannenalainen pysäköintilaitos sijoittuu, pysäköintikellareiden valu.

- Kaikkien Skanskan alueelle toteuttamien tonttien (Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 6) tulee valmistua viimeistään yhdeksän (9) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Viimeinenkin tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on mainitun tontin loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki suunnitteilla olevaan tonttiin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Kaupungin tämän Toteutus sopimuksen ja sen liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Ohjeet eivät saa olla ristiriidassa tämän Toteutus sopimuksen tai sen liitteiden kanssa.

7.2.2. Satolle vuokrattava tontti (Tontti 5)

Sato on velvollinen vuokraamaan Kaupungilta Tontin 5 tämän Toteutus sopimuksen ja sen liitteiden sekä lyhyt ja pitkäaikaista vuokrausta koskevien seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- liitteenä 8 olevat asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen vakioehdot
- liitteenä 12 olevat vuokrasopimuksen lisäehdot. Lisäehtoihin on merkitty muutamia tonttikohtaisesti yksilöityjä ehtoja, kuten maaperän puhdistamista koskeva ehto, asemakaavan muutosehdotukseen [nro 12284] perustuvat rasitteenluonteiset ehdot ja sopimussakko-ehto. Muiden vakioluonteisten lisäehtojen osalta, jotka toistuvat

kaikkien tonttien luovutusasiakirjoissa, noudatetaan soveltuvin osin vastaavia lisäehtoja kuin myytävien tonttien osalta.

- o liitteinä 10 – 11 olevat kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan uusia 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia asunto-osakeyhtiöitä koskevat lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vapaarahoitteisia omistusasuntoja koskevat hitas-l ehdot. Hitas-l ehtojen mukaan Kaupunki tulee tontin vuokralaisena olevan yhtiön/yhtiöiden osakkaaksi. Mainitut lisäehdot sisältävät myös Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevat ehdot.

Selvytyden vuoksi todetaan, että Hitas-hankinta-arvoon ja asunto-osakkeiden myyntihintoihin voidaan sisällyttää myös kanavamuurista ja paalulaatasta aiheutuvia tavanomaiseen rakentamiseen nähden arvioituja ylimääräisiä kustannuksia.

- o Lisäksi noudatetaan muita Kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksissa käyttämiä ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassaolevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, Tarjouspyyntöön, tähän Toteutus sopimukseen ja Esisopimukseen.

Toteutusvelvollisuus, perheasuntovaatimus ja vuokrausperusteet

- o Tontille 5 on toteutettava Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas-l ehdoin 4 300 k-m² ja kr-tilaa vähintään 250 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu porrashuonevähennyksiä.
- o Hankkeen asuinhuoneistoalasta vähintään 60 % tulee sijoittua perheasuntoihin (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 as-m².
- o Kaupunginvaltuusto päättää Tontin 5 vuokrausperusteista eli muun muassa vuokra-ajasta ja vuokran määrästä.

Tontti 5 on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Tontin vuosivuokra määräytyy tällöin ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vuokran määräytymisen perusteeksi on tarkoitus esittää virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuin kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa. Liiketilöiden (kr-tilöiden) vuokran esitetään määräytyvän samoin perustein.

Rakennusluvan hakeminen

- Sato on ilmoittanut toteuttavansa tontit seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys): Tontti 1 ja Tontti 5. Tontin 1 aikataulun ja toteutuksen osalta viitataan kohdassa 7.1.2. mainitussa Esisopimuksessa Sato sovittavaan aikatauluun ja toteutukseen.
- Tontti 5 vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Vuokrasopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka. Kaupunki perii tontin osalta koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontille laadittavaan asemakaavan muutokseen merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Toteutusopimuksessa 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 kunkin tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tontin 5 rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun luvat ovat lainvoimaisia ja muut rakentamisedellytykset ovat olemassa.

Sato on velvollinen hakemaan Tontille 5 rakennuslupaa siten, että

- Tontin 5 pitkäaikainen vuokrasopimus tulee tehdä viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa Tontin 1 rakentamisen alkamisesta ja
- kaikkien Saton alueelle toteuttamien tonttien (Tontti 1 ja Tontti 5) tulee valmistua viimeistään neljän (4) vuoden kuluessa Tontin 1 rakentamisen alkamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupungin osalta rakennusvirasto hakee vesilain mukaista lupaa kanavan toteuttamista varten.

Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen

- Sato on velvollinen hakemaan Tontille 5 rakennuslupaa siten, että
 - Tontin 5 pitkäaikainen vuokrasopimus tulee tehdä viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa Tontin 1 rakentamisen alkamisesta ja

- kaikkien Saton alueelle toteuttamien tonttien (Tontti 1 ja Tontti 5) tulee valmistua viimeistään neljän (4) vuoden kuluessa Tontin 1 rakentamisen alkamisesta.

Viimeinenkin tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on mainitun tontin loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki suunnitteilla olevaan tonttiin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

- Pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen Tontin 5 rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Kaupungin tämän Toteutus sopimuksen ja sen liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Ohjeet eivät saa olla ristiriidassa tämän Toteutus sopimuksen tai sen liitteiden kanssa.

8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN

Myytävien tonttien osalta noudatetaan sitä, mitä Esisopimuksessa Skanska/Esisopimuksessa Sato on sovittu määräaikojen mahdollisesta siirtämisestä.

Vuokrattavien tonttien osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Mikäli tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei Skanska/Sato pysty noudattamaan vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja/tai tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Toteutus sopimuksen perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Skanskalta/Satolta sopimussakkoa tämän Toteutus sopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen vahingonkorvauksen perimiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä myöntää vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja/tai tontin valmistumisen määräaikoihin pidentystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti, 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 hy-

väksyttävin ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Skanskalla/Satolla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Mikäli vuokrasopimuksen allekirjoittaminen tai tontin valmistuminen tässä Toteutussopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, on Skanska/Sato viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (kiinteistöviraston tonttiosastolle). 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 Skanskalle/Satolle 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

Skanskan vakuus

Kaupungilla on oltava tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen Skanska, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 kauppakirjojen sekä Tontin 2 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Skanskan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkainen takaus.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 2, Tontti 3, Tontti 4 ja Tontti 6 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Skanska on muutoinkin suorittanut mainittujen tonttien osalta kaikki tähän Toteutussopimukseen ja Esisopimukseen Skanska sekä niiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 31.12.2027 saakka.

Skanskalla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Skanska on luovuttanut tämän Toteutus sopimuksen [ja Esisopimuksen Skanska] allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman kuudensadantuhannen (600 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx, joka on voimassa 31.12.2017 saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Toteutus sopimuksen [ja Esisopimuksen Skanska] allekirjoituksin.

Skanska sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 31.12.2027 loppuun saakka. Mikäli Skanskalle 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 2, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Toteutus sopimuksen, Esisopimuksen Skanska ja / tai kauppakirjan ja /tai vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja.

Saton vakuus

Kaupungilla on oltava tämän Toteutus sopimuksen, Esisopimuksen Sato, Tontin 1 kauppakirjan sekä Tontin 5 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Saton järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kolmensadantuhannen (300 000) euron omavelkainen takaus tai muu vastaavan suuruinen Kaupungin hyväksymä vakuus.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 1 ja Tontti 5 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Sato on muutoinkin suorittanut mainittujen tonttien osalta kaikki tähän Toteutus sopimukseen ja Esisopimukseen Sato sekä niiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 31.12.2022 saakka.

Sato on luovuttanut tämän Toteutus sopimuksen [ja Esisopimuksen Sato] allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman kolmensadantuhannen (300 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx, joka on voimassa 31.12.2022 saakka. Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Toteutus sopimuksen [ja Esisopimuksen Sato] allekirjoituksin.

Sato sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy katkeamattomana edellä mainitun määräajan loppuun saakka. Mikäli Satolle 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 5 osalta mainitusta vakuudesta sen

antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Toteutus sopimuksen, Esisopimuksen Sato ja / tai kauppakirjan ja /tai vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja.

9.2 MYYNNEISSÄ JA VUOKRAUKSESSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Myytävien tonttien esisopimuksissa ja kauppakirjoissa noudatetaan Toteutus sopimuksen kohdassa 7.1 mainittuja ehtoja ja periaatteita.

Vuokrattavien tonttien vuokrasopimuksissa noudatetaan Toteutus sopimuksen kohdassa 7.2 mainittuja ehtoja ja periaatteita.

9.3 SOPIMUSSAKKO JA VAKUUS

Skanska/Sato on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Skanska/Sato ei osta ja/tai vuokraa tonttia tai muutoin rikkoo tämän Toteutus sopimuksen, Esisopimuksen Skanska/Esisopimuksen Sato 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 Skanskalta/Satolta ylittäviltä osin.

Toteutus sopimuksen sopimussakko on suuruudeltaan

- Tontin 1 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa ja kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa/asunto, mikäli Ostaja ei noudata vuokra-asuntokäyttövelvoitetta.
- Tontin 2 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 4 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.
- Tontin 5 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 6 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.

9.4 TOTEUTUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN LUOVUTTAMISESTA

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Skanska/Sato olennaisesti laiminlyö Toteutussopimuksessa, Esisopimuksessa Skanska/Esisopimuksessa Sato, Tarjouspyynnössä ja/tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita ja/tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen Skanska/Esisopimuksen Sato 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 Skanska/Sato asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Skanska/Sato muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Skanska/Sato pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Skanska/Sato on olennaisesti rikkonut tai vastaisuudessa olennaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli Skanska/Sato 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 Skanskan/Saton konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Skanskan/Saton 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 (Skanska tai Sato) osalta, joka on rikkonut edellä mainitulla tavalla Toteutussopimusta. Tällöin Toteutussopimus jää muilta osin voimaan.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Toteutussopimus Skanskan/Saton kanssa päättyy tämän/näiden yhteenliittymäkumppa-

nin 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 Skanska/Sato on ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut tontin rakentamisen, Skanska/Sato on purkamisesta huolimatta velvollinen toteuttamaan tontin täysin valmiiksi noudattaen sitä, mitä niiden osalta on Toteutussopimuksessa, Esisopimuksessa Skanska/Esisopimuksessa Sato ja Tarjouspyynnössä sekä näiden liitteissä määrätty.

Toteutussopimuksen purkamisesta päättää kiinteistölautakunta, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Skanskalle/Satolle todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Skankan/Saton yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Skanskalle/Satolle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Skanska/Sato on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Skanska/Sato 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 Skanskalta/Satolta Toteutussopimuksen, eikä Esisopimuksen Skanska/Esisopimuksen Sato perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa Skanskalle/Satolle eikä kolmannelle Toteutussopimuksen päättämisestä mahdollisista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupungin purkaessa Toteutussopimuksen samalla purkautuvat myös Esisopimus Skanska ja/tai Esisopimus Sato.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Toteutussopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Kaupungin ja Skankan/Saton välisin neuvotteluihin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien osapuolten hyväksymä.

Lausunnon pyytämistä 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 SEKÄ SIIRTÄMINEN

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

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

Toteutussopimus tulee Saton osalta voimaan, kun Sato on allekirjoittanut Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen Sato sekä luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan vakuuden.

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

Skanskalla/Satolla ei ole oikeutta siirtää Toteutussopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa Skanskan osalta 31.12.2026 asti ja Saton osalta 31.12.2021 asti.

Kaupunki ja Skanska/Sato voivat erikseen sopia Toteutussopimuksen määräajan jatkamisesta. Mikäli Skanskalle tai Satolle myönnetään oikeus siirtää 8. kohdan mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastaavalla tavalla Toteutussopimuksen voimassaoloaika.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 1, Tontin 3, Tontin 4 ja Tontin 6 lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa mainitusta voimassaoloajasta huolimatta.

Toteutussopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Tämä Toteutussopimus on voimassa ehdolla, että asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi Tonttien osalta olennaisilta osiltaan sekä laadultaan että määrältään asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (kslk 18.11.2014, 360 §) mukaisessa muodossa.

Mikäli tässä Toteutussopimuksessa tarkoitettu kaavamuutos tai vastaavanlaiselle rakentamiselle myönnetty poikkeamispäätös ja/tai rakennuslupa eivät tulisi lainkaan voimaan 31.12.2018 mennessä, soviin 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 Skanska/Esisopimuksen Sato, Tarjouspyynnön ja/tai Suunnitelman ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan tämän Toteutussopimuksen ehtoja. Mikäli Esisopimus Skanska/Esisopimus Sato, Tarjouspyyntö ja/tai Suunnitelman ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen Skanska/Esisopimuksen Sato mukaisia ehtoja. Mikäli Tarjouspyynnön ja Suunnitelman ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen Skanska/Esisopimuksen Sato mukaisia ehtoja.

14. MAKSUT

Skanska/Sato vastaa tämän Toteutussopimuksen vahvistuksesta kaupanvahvistajan perimästä maksusta sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

15. LIITTEET

- | | |
|----------|---|
| Liite 1 | Asemakaavan muutosehdotus nro 12284 (kslk 18.11.2014, 360 §) |
| Liite 2 | Tarjouspyyntö liitteineen (27.6.2013 päivätty hakuohje) |
| Liite 3 | Lopullinen projektisuunnitelma (16.12.2014) |
| Liite 4 | Verkkosaaren kanavamuuriluonnokset 17.11.2014/
Skanska |
| Liite 5 | Selvitys Verkkosaaren asemakaava-alueella nro xxx sijaitsevan korttelin 10600 alueelle toteutettavan kanavamuurin ja paalulaatan kustannusten muodostumisesta, jakamisesta ja todentamisesta 11.12.2014/Skanska Talonrakennus Oy. |
| Liite 6 | Esisopimus Skanska lisäehtoineen |
| Liite 7 | Esisopimus Sato lisäehtoineen |
| Liite 8 | Asuntoalueen vuokrasopimuslomake |
| Liite 9 | Tontin 10600/2 vuokrauksen lisäehdot |
| Liite 10 | Lyhytaikaisen vuokrauksen Hitas I-lisäehdot |
| Liite 11 | Pitkäaikaisen vuokrauksen Hitas I-lisäehdot |
| Liite 12 | Tontin 10600/5 vuokrauksen lisäehdot |

16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Toteutussopimus on tehty neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Skanskalle, yksi Satolle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun .päivänä 2014

Helsingin kaupunki

xxxxxxxxxx
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

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

Skanska Talonrakennus Oy
Y-tunnus 1772433-9
Nauvontie 18, PL 114
00101 Helsinki

N.N
yhtiön valtuuttamana

Sato Oyj (asuntotontin 10600/1 osalta)
Y-tunnus 0201470-5
Panuntie 4, PL 601
00601 Helsinki

X.X
yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että xxxxxxxxxxxx Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä N.N ostajan, Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta yhtiön valtuuttamana ja X.X Sato Oyj:n valtuuttamana ovat allekirjoittaneet tämän kiinteistökaupan esisopimuksen 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 2014

VALTAKIRJA

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta valtuuttaa xxxxxxxx tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Helsingissä kuun .päivänä 2014

kiinteistöviraston hallinto-
osaston osastopäällikkö

kiinteistöviraston hallinto-
osaston apulaisosastopäällikkö

LIITE TOTEUTUSSOPIMUKSEEN (TONTTI 10600/2)

(7.2.1 KOHDAN MUKAISIA LISÄEHTOJA)

1 [Maaperä]

Vuokranantaja ilmoittaa, että Tontin 2 maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut.

Tontilla 2 on voimakkaasti pilaantunutta, jätejakeita sisältävää maaperää.

Voimakkaasti pilaantunut, jätejakeita sisältävä maaperä puhdistetaan vuokranantajan toimesta ennen Tontin 2 rakentamista.

Muutoin Tontin 2 maaperä kunnostetaan vuokralaisen toimesta Tontin 2 rakentamisen yhteydessä. Kunnostus toteutetaan Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen XXX mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille suunnitelmat Tontin 2 maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa.

Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radon-putkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli Tontille 2 rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radon-putkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (tonttiosastolle, johtava ympäristöasiantuntija Satu Järvinen, puhelin 09 310 39225) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja ottaa huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen ja tonttiosaston ohjeiden mukaisesti ja kuljettaa ne vuokranantajan (tonttiosaston) osoittamaan

vastaanottoaikaan. Vuokranantaja (tonttiosasto) vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja (tonttiosasto) maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Vuokranantaja maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen toteuttamista.

Jos Tontille 2 jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Mikäli Tontilla 2 tarvitaan jälkitarkkailua, vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan tarkkailun vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, ylläpidon ja käytön Tontilla 2. Tarkkailun raportit toimitetaan vuokralaiselle liitettäväksi taloyhtiön huoltokirjaan. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainitusta tarkkailusta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa vuokralaisen rakennushankkeelle ja Tontin 2 käytölle.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua Tontin 2 maaperän puhdistamisesta. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainitusta puhdistamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän ajallista ja muuta haittaa vuokralaisen rakennushankkeelle.

Edellä mainittu vuokranantajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun kaikki Tontille 2 rakennettavat rakennukset ovat laadittavan asemakaavan muutoksen nro xxx ja

vuokrauksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa vuokralainen kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmeni, ettei Tontin 2 maaperää ole ennen edellä todettua hetkeä puhdistettu edellä mainitun kunnostuspäätöksen XXX mukaisesti ja asuntorakentamisen edellyttämään tasoon, vastaa vuokranantaja maaperän puhdistamisesta siltä osin, kun vuokranantajan aiemmin tekemät / teettämät puhdistustoimenpiteet eivät ole kunnostuspäätöksen XXX mukaisia eikä tämä johdu vuokralaisen vuokranantajan tai tämän määräämien antamien ohjeiden, määräysten tai valvonnan vastaisesta toiminnasta. Muilta osin edellä mainitun vuokranantajan vastuun päättymishetken jälkeisistä mahdollisista Tontin 5 maaperän puhdistustoimenpiteistä vastaa kustannuksellaan vuokralainen.

Edellä mainittu ei koske vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

2 [Sopimussakko]

Jos vuokralainen ei noudata maanvuokrasopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, tässä vuokrasopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

[x –x Muut noudatettavat ehdot]

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin vastaavia lisäehtoja kuin Toteutussopimuksessa tarkoitettujen myytävien tonttien osalta.

LIITE TOTEUTUSSOPIMUKSEEN (TONTTI 10600/5)

(7.2.1 KOHDAN MUKAISIA LISÄEHTOJA)

1 [Maaperä]

Vuokranantaja ilmoittaa, että Tontin 5 maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut.

Tontilla 5 saattaa olla voimakkaasti pilaantunutta, jätejakeita sisältävää maaperää.

Voimakkaasti pilaantunut, jätejakeita sisältävä maaperä puhdistetaan vuokranantajan toimesta ennen Tontin 5 rakentamista.

Muutoin Tontin5 maaperä kunnostetaan vuokralaisen toimesta Tontin 5 rakentamisen yhteydessä. Kunnostus toteutetaan Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen XXX mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille suunnitelmat Tontin 5 maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa.

Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radon-putkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli Tontille 5 rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radon-putkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (tonttiosastolle, johtava ympäristöasiantuntija Satu Järvinen, puhelin 09 310 39225) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja ottaa huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen ja tonttiosaston ohjeiden mukaisesti ja kuljettaa ne vuokranantajan (tonttiosaston) osoittamaan

vastaanottoaikaan. Vuokranantaja (tonttiosasto) vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja (tonttiosasto) maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Vuokranantaja maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen toteuttamista.

Jos Tontille 5 jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Mikäli Tontilla 5 tarvitaan jälkitarkkailua, vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan tarkkailun vaatimien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, ylläpidon ja käytön Tontilla 5. Tarkkailun raportit toimitetaan vuokralaiselle liitettäväksi taloyhtiön huoltokirjaan. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainitusta tarkkailusta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa vuokralaisen rakennushankkeelle ja Tontin 5 käytölle.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua Tontin 5 maaperän puhdistamisesta. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin myötävaikuttamaan siihen, että edellä mainitusta puhdistamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän ajallista ja muuta haittaa vuokralaisen rakennushankkeelle.

Edellä mainittu vuokranantajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun kaikki Tontille 5 rakennettavat rakennukset ovat laadittavan asemakaavan muutoksen nro xxx ja

vuokrauksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa vuokralainen kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Mikäli kuitenkin myöhemmin ilmeni, ettei Tontin 5 maaperää ole ennen edellä todettua hetkeä puhdistettu edellä mainitun kunnostuspäätöksen XXX mukaisesti ja asuntorakentamisen edellyttämään tasoon, vastaa vuokranantaja maaperän puhdistamisesta siltä osin, kun vuokranantajan aiemmin tekemät / teettämät puhdistustoimenpiteet eivät ole kunnostuspäätöksen XXX mukaisia eikä tämä johdu vuokralaisen vuokranantajan tai tämän määräämien antamien ohjeiden, määräysten tai valvonnan vastaisesta toiminnasta. Muilta osin edellä mainitun vuokranantajan vastuun päättymishetken jälkeisistä mahdollisista Tontin 5 maaperän puhdistustoimenpiteistä vastaa kustannuksellaan vuokralainen.

Edellä mainittu ei koske vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

2 [Kevyen liikenteen reitti]

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan asemakaavan muutokseen merkityn tontin osan käyttämisen yleiseen jalankulkuun ja pyöräilyyn, jolla huoltoajo tulee sallia, (pp/h) sekä rakentamaan ja pitämään sen kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

3 [Pelastusreitti]

Tonteilla 10600/5 ja 6 on oikeus korvauksetta käyttää tontille 10600/7 toteutettavaa asemakaavan muutokseen nro XXX (nro 12284) merkittyä yleiseen jalankulkuun ja pyöräilyyn tarkoitettua reittiä, jolla huoltoajo tulee sallia, (pp/h), niitä palvelevana pelastusreittinä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 10600/7 myyntiasiakirjoihin (kiinteistökaupan esisopimus, kauppakirja) on

tarkoitus sisällyttää tontin omistajaa koskeva velvollisuus korvauksetta sallia mainitun kevyen liikenteen reitin käytön tontteja 10600/5 ja 6 palvelevana pelastusreitteinä. Lisäksi tontin 10600/7 omistajan on mainittujen myyntiasiakirjojen mukaan otettava kevyen liikenteen reitin käyttö pelastusreitteinä huomioon suunnittelussaan, rakentamisessaan, aikatauluissaan ja käytössään siten, että pelastusreitti on tonttien 10600/5 ja 6 käytettävissä niiden valmistumisen ja käyttöönoton hyväksynnän edellyttämässä aikataulussa.

Tontit 10600/5 ja 6 vastaavat mainitun pelastusreitin toteuttamisesta aiheutuvista normaaliin kevyen liikenteen raitin suunnitteluun ja rakentamiseen sekä kunnossa- ja puhtaa-napitoon, talvikunnossapito mukaan lukien, nähden ylimääräisistä kustannuksista ja pelastusreitin käytön edellyttämästä ylläpidosta ym. tontille 10600/7.

Tontit 10600/5, 6 ja 7 ovat velvolliset keskenään sopimaan tarkemmin mainitun pelastusreitin toteuttamista, käyttöä, kunnossa- ja puhtaanapitoa, uudistamista ja peruskorjaamista sekä kustannusten jakoa koskevista ehdoista sekä perustamaan pelastustietä varten tarvittavat rasitteet ym. Kaupungilla on oikeus sisällyttää asiaa koskevat tarkemmat ehdot kauppakirjoihin.

4 [Sopimussakko]

Jos vuokralainen ei noudata tätä vuokrasopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, tässä vuokrasopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

[x –x Muut noudatettavat ehdot]

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin vastaavia lisäehtoja kuin Toteutusopimuksessa tarkoitettujen myytävien tonttien osalta.