

final 10.12.2015/mt

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 määraamiensä yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Rakennusosakeyhtiö Hartela
Y-tunnus 0196430-3
Kaupintie 2, PL 32
00441 Helsinki

(jäljempänä "Hartela")

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

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Kiinteistölautakunta

3. TOTEUTUSSOPIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteenä 1 olevan Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 (lainvoimainen 10.10.2014) mukaisen korttelin 10635 seuraavat ohjeelliset kaavatontit:

- o Hartelalle vuokrattava ohjeellista kaavatonttia 1 vastaava noin 985 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka

muodostuu noin 985 m²:n suuruisesta määräalasta Töölön kylän (432) tilaa RN:o 5:2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 1” tai ”tontti”),

- Hartelalle myytävä ohjeellista kaavatonttia 2 vastaava noin 1 185 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 1 185 m²:n suuruisesta määräalasta Töölön kylän (432) tilaa RN:o 5:2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 2” tai ”tontti”),
- Hartelalle vuokrattava ohjeellista kaavatonttia 3 vastaava noin 1 138 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 1 138 m²:n suuruisesta määräalasta Töölön kylän (432) tilaa RN:o 5:2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 3” tai ”tontti”) ja
- Hartelalle myytävä ohjeellista kaavatonttia 4 vastaava noin 926 m²:n suuruinen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu noin 926 m²:n suuruisesta määräalasta Töölön kylän (432) tilaa RN:o 5:2 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 4” tai ”tontti”).

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

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että liitteenä 1 olevaan asemakaavan muutokseen merkittyjen Tonttien rajat, pinta-alat, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat tarkentua laadittavan tonttijaon, poikkeamispäätösten ja Tonttien muodostamisen yhteydessä. Tontteja ei ole vielä siten muodostettu, eikä merkitty kiinteistörekisteriin omiksi kiinteistörekisteriyksiköikseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Hartelan tarkoitus on liitteenä 2 olevan suunnitelman (TEAM Hartela 20.11.2015) mukaisesti hakea tonttijakoa ja rakennusoikeuksien jakamista Tonteille. Kaupunki hyväksyy suunnitelman, mikäli se voidaan toteuttaa asemakaavaa muuttamatta. Tällöin kauppakirjat ja pitkäaikaiset vuokrasopimukset tehdään suunnitelman mukaisesti muodostettavista tonteista ja noudatetaan niiden osalta tässä toteutussopimuksessa sovittuja vastaavia ehtoja kuin Tonttien osalta.

4. TOTEUTUSSOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN JA TAVOITTEET

Helsingin kaupungin Sörnäisten kaupunginosan Kalasataman Sompassaarta on tarkoitus kehittää pääosin korkeatasoisena asuinalueena.

Helsingin kaupunki järjesti 31.3. – 17.6.2015 Sompassaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä ”Kilpailu”).

Kilpailua varten laadittiin liitteenä 3 oleva 31.3.2015 päivätty hakuohje ”KALASATAMAN SOMPASAAREN ASUINKORTTELEITA 10631, 10633 JA 10635 KOSKEVA ILMOITTAUTUMIS- JA NEUVOTTELUMENETTELY 31.3.2015” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Ilmoittautumisasiakirjojen, kuten alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja muiden edellytettyjen selvitysten, (jäljempänä ”Tarjouksen”) toimittamiselle varattu määräaika päättyi 17.6.2015 klo 15.00.

Kilpailun tavoitteena oli Tarjouspyynnössä kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 – 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa asuinkortteleiden 10631, 10633 ja 10635 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 niitä voidaan kokonaisuudessaan tai yksityiskohdiltaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa. Tämän vuoksi neuvottelujen yhteydessä sovitaan myös kiinteistölautakunnalle esitettävistä tonttien varausehdoista.

Lopullisesti tonttien varaamisesta ja lopullisten projektisuunnitelmien hyväksymisestä päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

4.2 KILPAILUN VAIHEET JA RATKAISEMINEN

Tarjouspyynnön mukaan alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valitaan osallistujat jatkoneuvotteluihin. Arviointiryhmä on arvioinut Tarjouspyynnön perusteella Hartelan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet Tonttien osalta ja valinnut tämän vuoksi Hartelan mainittuja Tontteja koskeviin neuvotteluihin.

Neuvottelujen perusteella on saatettu Hartelan edellä mainittu alustava viite- ja konseptisuunnitelma yhteistyössä Kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan liitteenä 4 olevaksi lopulliseksi projektisuunnitelmaksi PELAGIA (1.12.2015, jäljempänä ”Suunnitelma”) ottaen huomioon Tarjouspyynnössä asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Edellä mainitun perusteella Tonttien toteuttajaksi ja varauksensaajaksi esitetään Hartelaa.

4.3 TOTEUTUSSOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

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

Toteutussopimuksen perusteella Hartela on velvollinen ostamaan Tontin 2 ja Tontin 4 sekä vuokraamaan pitkäaikaisesti Tontin 1 ja Tontin 3.

Kaupunki vuokraa ensin lyhytaikaisesti Tontit Hartelalle rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tontin 2 ja Tontin 4 myynnistä tehdään maakaaren muotomääräysten mukainen kiinteistökaupan esisopimus. Esisopimuksen perusteella tehtävillä kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 2 ja Tontin 4 Hartelalle tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti Tontin 1 ja Tontin 3 Hartelalle 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 olleen 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 3 - 4.

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 pätevyysjärjestystä koskevia ehtoja

Osapuolet vahvistavat, että kaikki Kaupungin ja Hartelan 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 ja Hartela sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Toteutussopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki ja Hartela 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 ja Hartelaa velvoittava.

6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

Tontit toteutetaan tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Hartela sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, Tarjouspyynnön, Suunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asema-kaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kaup-pakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakenta-mis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.
- Suunnitelmassa on kysymys Hartelan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Hartela on velvollinen noudattamaan tontin toteutuk-sessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, ku-ten esimerkiksi ostajan/vuokralaisen toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilojen kerrosalamääriä ja kannenalaisia pysäköintiratkai-suja siten kuin seuraavissa kappaleissa on tarkennettu sekä Kaupun-gin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaati-muksia, ellei Kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa Kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä Hartelalta sopimussakkoa tässä To-teutussopimuksessa ja Esisopimuksissa sovittujen ehtojen mukai-sesti.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Hartela on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunni-telmassa
 - esitettyjä kerrosalamääriä
 - esitettyä massoittelua
 - esitettyjä rakennusten korkeuksia

- esitettyjä rakennustyypppejä
 - esitettyjä monipuolisia asuntotyypppejä
 - esitettyä arkkitehtonista yleisilmettä
 - esitettyjä julkisivumateriaaleja
 - sitoutuu siihen, että toteutuksen laatutaso vastaa hyväksytyjä piirustuksia
 - sitoutuu älykkäiden energiajärjestelmien tontinluovutusehtoihin. Kalasataman älykkäiden energiajärjestelmien hyödyntäminen asukkaisen käyttöön palveluntuottajan ratkaisujen avulla (BaseN).
 - Korttelissa on käytössä sähköautoihin perustuva yhteiskäyttöautojärjestelmä, jolla autopaikkojen tarvetta voidaan laskea.
 - Aurinkosähköjärjestelmät mitoitetaan rakennusten jatkuvia yleisiä tarpeita, kuten ilmanvaihtokoneet, pumput ja yleisvalaistus, silmällä pitäen.
 - Toteutettavat aurinkosähköjärjestelmät integroidaan osaksi rakennusten julkisivua ja rakennetta. Toteutustapana esimerkiksi aurinkopaneelit ja aurinkosähkökalvot.
 - Rakennuksille kehitetään energiatakuumenettely, jonka perusteella asumisen energiakustannukset ovat pienet edellyttäen, että asuminen täyttää takuun ehdot. Rakennuksiin toteutetaan innovatiivinen energianhallintajärjestelmä.
 - Tavoitteena on ja suunnittelussa voidaan tutkia tehokasta lämmön talteenottoa jätevedestä.
 - Viherportaat johtavat tontin kaakkoiskulmasta rantapromenaadille.
 - Puutarhat, terassit, hyönteisfarmit, viljelylaatikot ja kasvihuoneet sijaitsevat viherkatolla.
 - Asukkaiden yhteiskäyttöiset oleskelutilat aurinkoisella viherkatolla tarjoavat upeat näkymät merelliseen Helsinkiin.
- Asemakaava sallii huomattavan vähennyksen kortteliin toteutettavaan autopaikkamäärään. Vähintään 65 % asemakaavassa määrättyistä autopaikoista tulee sijoittaa yhteiskäyttöön nimeämättöminä korttelin pihakannen alle. Jos korttelin vähimmäismäärä ei mahdu pihakannen alle, tulee autopaikkoja sijoittaa myös rakennusten rungon alle. Pysäköintiratkaisulla ja -järjestelmällä tulee tavoitella paikkojen tehokasta käyttöä niin, että asemakaavan kokonaispaikkamäärää alhaisempi korttelin autopaikkamäärä olisi riittävä asukkaiden tarpeisiin. Autopaikkoja saa lisäksi sijoittaa alueelliseen pysäköintilaitokseen (kortteli 10636).
 - Yhteiskäyttöautoja saa sijoittaa myös autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Yhteiskäyttöautoja koskevalla pysäköintilievennyksellä voidaan vähentää autopaikkojen kokonaismäärää, ei kortteliin sijoitettavaa 65 % vähimmäisosuutta.
 - Asuinkerrostalojen korttelialueella voidaan sallia asemakaavan määräyksestä poiketen autopaikkojen vähimmäismääräksi 1ap/120k-m2 ilman asuntokohtaista vaatimusta.

- Suunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä tontin osalta Kaupungilla (kiinteistöviraston tonttiosastolla) ennen rakennusluvan hakemista.
- Hartela on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Hartela 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.
- Hartela vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutusopimuksessa 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 kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut kunkin tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

7. TOTEUTUSSOPIMUKSEN PERUSTEELLA TEHTÄVÄT KIINTEISTÖJÄRJESTELYT

7.1 TONTTIEN MYYNTI JA KESKEISET EHDOT

Kaupunki myy Hartelalle Tontin 2 ja Tontin 4.

Tontin 2 ja Tontin 4 myynnistä tehdään maakaaren muotomääräysten mukainen liitteenä 5 oleva kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä ”Esisopimus”), joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän Toteutusopimuksen allekirjoituksen kanssa. Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä Osapuolet tekevät mainittujen tonttien kauppoja koskevat lopulliset kaupat sekä sovitaan lopullisten kauppohen keskeiset ehdot..

Esisopimuksen perusteella tehtävillä lopullisilla kauppakirjoilla Kaupunki myy Tontin 2 ja Tontin 4 Hartelalle tässä Toteutusopimuksessa ja Esisopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla.

Hartela on velvollinen vastaavasti ostamaan Kaupungilta Tontin 2 ja Tontin 4 tämän Toteutusopimuksen ja Esisopimuksen mukaisesti.

7.2 TONTTIEN VUOKRAAMINEN JA KESKEISET EHDOT

7.2.1 Tonttien lyhytaikainen vuokraus, toteuttamisjärjestys ja rakennusluvan hakeminen

- Hartela on velvollinen vuokraamaan lyhytaikaisesti Kaupungilta Tontit rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutus sopimuksen mukaisesti, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Hartela on ilmoittanut toteuttavansa tontit seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys): Tontti 4 (määräosa 4a), Tontti 3, Tontti 1, Tontti 2 ja Tontti 4 (määräosa 4b). Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua.
- Kaupungin ilmoituksen mukaan Tonteilla voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2017.
- Tontit vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Kukin lyhytaikainen vuokrasopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen tai myyntiin saakka. Kaupunki perii tontin osalta koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontille laadittavaan asemakaavan muutokseen merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m²) ja tässä Toteutus sopimuksessa tarkoitettujen rakennusoikeuden arvojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan kunkin tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen tai myyntiin saakka).
- Hartela on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun kaupunki on ilmoittanut po. tontin olevan rakentamiskelpoinen 6 kuukauden kuluessa. Ensimmäisenä toteutettavalle tontille on kuitenkin haettava rakennuslupaa viimeistään 31.12.2016.
- Hartelan tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa ensimmäisenä toteutettavan tontin ja myös muiden tonttien tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon tonttien luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetet määrääjat.

7.2.2 Tontin 1 ja Tontin 3 vuokraaminen

Lisäksi Hartela on velvollinen vuokraamaan Kaupungilta Tontin 1 ja Tontin 3 tämän Toteutus sopimuksen ja sen liitteiden sekä lyhyt ja pitkäaikaisesta vuokrausta koskevien seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- liitteenä 6 olevat asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen vakioehdot
- liitteenä 7 olevat vuokrasopimuksen lisäehdot. Lisäehtoihin on merkitty muutamia tonttikohtaisesti yksilöityjä ehtoja, kuten maaperän puhdistamista koskeva ehto, asemakaavan muutokseen nro 12200 erustuvat rasiitteenluonteiset ehdot ja sopimussakkoehto. Muiden vakio- luonteisten lisäehtojen osalta, jotka toistuvat kaikkien tonttien luovutusasiakirjoissa, noudatetaan soveltuvin osin vastaavia lisäehtoja kuin myytävien tonttien osalta.
- liitteinä 8 - 9 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.
- 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

- Tontille 1 on toteutettava asemakaavan ja Tarjouspyynnön mukaisesti valtion tukemia vuokra-asuntoja 3 150 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Tontille 3 on toteutettava asemakaavan ja Tarjouspyynnön mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin 4 250 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Tontti 3 on toteutettava Suunnitelmassa mainittuna ryhmärakentamishankkeena.

Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteenä 2 olevan suunnitelman (TEAM Hartela 20.11.2015) mukaan Tontille 1 on tarkoitus toteuttaa valtion tukemia vuokra-asuntoja 2 550 k-m² ja liiketilaa 50 k-m² sekä Tontille 3 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin 3 200 k-m². Kaupunki hyväksyy suunnitelman, mikäli se on toteutettavissa asemakaavaa muuttamatta.

- Hitas-hankkeen asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 as-m².
- Kaupunginvaltuusto päättää Tontin 1 ja Tontin 3 vuokrausperusteista eli muun muassa vuokra-ajasta ja vuokran määrästä.

Tontti 1 ja Tontti 3 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 sekä valtion tukemien asumisoikeusasuntojen ja vuokra-asuntojen osalta 37 euroa.

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta esitetään perittäväksi valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

Samoin on tarkoitus esittää, että tämän jälkeen asuntotonttien vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen

- Pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen Tontin 1 ja ennen Tontin 3 rakentamisen aloittamista.

Ensimmäisenä toteutettavan tontin pitkäaikainen vuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun sitä koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen. Tämä ehto koskee tilannetta, jolloin edellä mainitut edellytykset ovat olemassa jo ennen vuotta 2017.

Mainittu vuokrasopimus tai kauppakirja tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 30.6.2017, koska Kaupunki on arvioinut ensimmäisenä toteutettavan tontin olevan rakentamiskelpoinen vuoden 2017 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana Hartelasta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Hartelalla (vuokralaisella) on oikeus saada vuokraamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes ensimmäisenä toteutettava tontti on rakentamiskelpoinen.

- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipy-

mättä sen jälkeen, kun tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

Tämän vuoksi ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 30.6.2017, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

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

Varsinaiseksi talonrakentamiseksi katsotaan esimerkiksi asuintilojen runkoelementtien asentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Varsinaisena talonrakentamisena ei sen sijaan pidetä tonttia palvelevan pysäköintilaitoksen ja siihen välittömästi liittyvien osien rakentamiseen ryhtymistä.

- Kaikkien Hartelan alueelle toteuttamien tonttien (Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4) tulee valmistua viimeistään viiden (5) 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.

8. MÄÄRÄAIKOJEN MAHDOLLINEN SIIRTÄMINEN

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

Vuokrattavien tonttien osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Mikäli tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei Hartela pysty noudattamaan vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja/tai tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Toteutus sopimuksen perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kau-

pungilla oikeus periä Hartelalta sopimussakkoa tämän Toteutusopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen vahingonkorvauksen perimiseen.

Kaupunki voi kuitenkin perustellusta syystä myöntää vuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja/tai tontin valmistumisen määräaikoihin pidennystä enintään yhdeksi (1) vuodeksi kerrallaan. Määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikoittain, eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Perusteltuna syynä voidaan pitää tilannetta, jossa yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne on kiinteistö- ja rakennus-alalla tai asuntomarkkinoilla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan kulloinkin kyseessä olevan vuokrasopimuksen allekirjoittamisen hetkellä niin heikko, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville asunnoille ole, koska niille ei todennäköisesti tulla saamaan ostajia ja/tai vuokralaisia tai niiden rakentamiseen ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia tai rahoittajia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävien ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Hartelalla on oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Mikäli vuokrasopimuksen allekirjoittaminen tai tontin valmistuminen tässä Toteutusopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, on Hartela viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (kiinteistöviraston tontti-osastolle). 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 Toteutusopimuksen määräaikojen mukaisesti.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Ilmoitus määräajan pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan Hartelalle tiedoksi kirjallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen määräaikojen siirtotilanteessa osapuolet eivät ole oikeutettuja päättämään tätä Toteutusopimusta 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

Kaupungilla on oltava tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen, Tontin 2 ja Tontin 4 kauppakirjojen sekä Tontin 1 ja Tontin 3 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Hartelan järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen viidensadantuhannen (500 000) euron omavelkainen takaus.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 1, Tontti 2, Tontti 3 ja Tontti 4 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Hartela on muutoinkin suorittanut mainittujen tonttien osalta kaikki tähän Toteutussopimukseen ja Esisopimukseen sekä niiden liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 31.12.2023 saakka.

Hartelalla on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Hartela on luovuttanut tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman viidensadantuhannen (500 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx, joka on voimassa 31.12.2019 saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoituksin.

Hartela sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 31.12.2023 loppuun saakka. Mikäli Hartelalle 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, Tontin 2, Tontin 3 ja Tontin 4 osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen 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 Toteutussopimuksen kohdassa 7.1 mainittuja ehtoja ja periaatteita.

Vuokrattavien tonttien vuokrasopimuksissa noudatetaan Toteutussopimuksen kohdassa 7.2 mainittuja ehtoja ja periaatteita.

9.3 SOPIMUSSAKKO

Hartela on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Hartela ei osta ja/tai vuokraa tonttia tai muutoin rikkoo tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen tai kauppakirjan ja/tai vuokrasopimuksen

ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi. Kaupungilla on oikeus veloittaa kohdassa 9.1 mainitusta vakuudesta sen mukaisin ehdoin vakuuden antaneelta luottolaitokselta sen täyteen määrään saakka esimerkiksi sopimusrikkomuksista perittävät sopimussakot ja / tai aiheutuneet vahingot sekä periä ne Hartelalta ylittäviltä osin.

Tämän Toteutussopimuksen mukainen sopimussakko on suuruudeltaan

- Tontin 1 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 2 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.
- Tontin 3 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa ja lisäksi kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa/asunto, mikäli Ostaja ei noudata Hitas-ehtoja.
- Tontin 4 osalta kulloinkin enintään 100 000 (satatuhatta) euroa.

9.4 TOTEUTUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN LUOVUTTAMISESTA

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Hartela olennaisesti laiminlyö Toteutussopimuksessa, Esisopimuksessa, Tarjouspyynnössä ja/tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita ja/tai muutoin olennaisesti rikkoo Esisopimuksen ehtoja ja/tai sitä mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

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

Mikäli Hartela toimii Tonttien toteuttamiseksi yhteistyössä jonkun kolmannen tahon kanssa rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa sopimus välittömästi päät-

tymään 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 Hartelan konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Hartelan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Toteutussopimus Hartelan kanssa päättyy tämän/näiden yhteenliittymäkumppanin konkurssin, selvitystilan tai edellä kuvatun rikkomuksen johdosta sen jälkeen, kun rakennuttajaryhmänä tai muuna yhteenliittymänä toteutettava tontti on rakennettu täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon.

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

Toteutussopimuksen purkamisesta päättää kiinteistölautakunta, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Hartelalle todisteellisesti.

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

Kaupunki ei vastaa Hartelalle eikä kolmannelle Toteutussopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupungin purkaessa Toteutussopimuksen samalla purkautuu myös Esisopimus.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

Lausunnon pyytämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa se osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin.

Mikäli erimielisyydestä ei päästä sopimukseen, annetaan asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia.

11. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMAANTULO, MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

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

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

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

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

12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa 31.12.2022 asti.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 2 ja Tontin 4 lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa mainitusta voimassaoloajasta huolimatta.

Toteutussopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Mikäli tässä Toteutussopimuksessa tarkoitettu rakentamiselle myönnetty rakennuslupa ja/tai poikkeamispäätös eivät tulisi lainkaan voimaan 31.12.2018 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksinä löytää toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Ellei neuvotteluteitse ole löydettävissä Osapuolia tyydyttävää ratkaisua, tämä Toteutussopimus raukeaa, kun Osapuolet siitä yhteisesti sopivat. Toteutussopimuksen näin rautessa Osapuolilla ei ole tähän Toteutussopimukseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan.

13. SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Mikäli tämän Toteutussopimuksen, Esisopimuksen, Tarjouspyynnön ja/tai Suunnitelman ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, noudatetaan tämän Toteutussopimuksen ehtoja. Mikäli Esisopimus, Tarjouspyyntö ja/tai Suunnitelman ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen mukaisia ehtoja. Mikäli Tarjouspyynnön ja Suunnitelman ehdot ovat ristiriitaisia, noudatetaan Esisopimuksen mukaisia ehtoja.

14. MAKSUT

Hartela vastaa tämän Toteutussopimuksen vahvistuksesta kaupanvahvistajan perimästä maksusta sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

15. LIITTEET

Liite 1	Sompasaaren asemakaavan muutos nro 12200
Liite 2	Suunnitelma (TEAM HARTELA 20.11.2015)
Liite 3	Tarjouspyyntö liitteineen (31.3.2015 päivätty hakuohje)
Liite 4	Lopullinen projektisuunnitelma PELAGIA (1.12.2015)
Liite 5	Kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoineen
Liite 6	Asuntoalueen vuokrasopimuslomake
Liite 7	Tonttien 10635/1 ja 3 vuokrauksen lisäehdot
Liite 8	Lyhytaikaisen vuokrauksen Hitas I-lisäehdot
Liite 9	Pitkäaikaisen vuokrauksen Hitas I-lisäehdot

16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

Helsingissä kuun .päivänä 2016

Helsingin kaupunki

xxxxxxxxxx
kiinteistölautakunnan valtuuttamana

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

Rakennusosakeyhtiö Hartela

N.N
yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että xxxxxxxxxxxx Helsingin kaupungin puolesta kiinteistölautakunnan valtuuttamana sekä N.N ostajan Rakennusosakeyhtiö Hartelan puolesta yhtiön valtuuttamana ovat allekirjoittaneet tämän Toteutus sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä Toteutus sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Toteutus sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä kuun .päivänä 2016

VALTAKIRJA

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

Helsingissä kuun .päivänä 2016

kiinteistöviraston hallinto-
osaston osastopäällikkö

kiinteistöviraston hallinto-
osaston apulaisosastopäällikkö