

LUONNOS 22.4.2021

TOTEUTUSSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 VUOKRANANTAJA

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

Kaupungilla tarkoitetaan jäljempänä soveltuvin osin myös kaupungin laitosta tai hallintokuntaa.

(jäljempänä "Kaupunki")

ja

1.2 VUOKRALAINEN

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

Y-Säätiö sr
Y-tunnus 0623680-7
PL 322
00531 Helsinki

(jäljempänä "Y-S")

ja

Edellä mainitut Kaupunki ja Y-S jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet".

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus
Kaupunkiympäristölautakunta

3. TOTEUTUSSOPIMUKSEN KOHDE

Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) Maaliikennekeskuksen (Postipuiston pohjoisosan) alueen 25.4.2018 hyväksytyn ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavamuutoksen nro 12475 (liite 1) ja Osapuolten

välisen neuvottelujen perusteella laaditun Korttelin 17114 toteuttajat ja tonttijako -kartan (Liite 2) mukainen korttelin 17114 tontti 2.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Liite 2 poikkeaa alkuperäisestä tonttien varauksesta. Korttelin 17114 toteuttajaryhmä Rakennusliike Evälahti Oy, TA-Rakennuttaja Oy, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Y-Säätiö sr (jäljempänä Toteuttajaryhmä) on esittänyt Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle 21.10.2020 esityksen tonttien varausten vaihtamiseksi koskien tontteja 7, 8 ja 9, esitys on hyväksytty 27.11.2020. Esityksessä tontin 7 varaus/toteutus esitetään siirrettäväksi Rakennusliike Evälahti Oy:lle (alun perin tontin 8 varauksen saaja), tontin 8 varaus/toteutus esitetään siirrettäväksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle (alun perin tontin 9 varauksen saaja), tontin 9 varaus siirrettäväksi TA-Rakennuttaja Oy:lle (alun perin tontin 8 varauksen saaja).

22.2.2021 hyväksytyn tonttijaon nro 13620 mukaisesti tontit 1 ja 9 on yhdistetty yhdeksi tontiksi 10, tämän lisäksi tonttien rajoja on tarkastettu pinta-alojen osalta pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen vuoksi. Tonttijaolla nro 13620 ei ole ollut vaikutusta tonttien rakennusoi-keuteen.

Toteutussopimuksen kohteena on näin ollen Tonttijakoluonnoksen mukaisen korttelin 17114 asuntotontti:

- Y-S:lle vuokrattavaa tonttia 2 vastaava noin 3 207 m²:n suurui-nen alue (tai siitä muodostettavat tontit), joka muodostuu yh-teensä noin 3 207 m²:n suuruisista määräaloista Vähä Huopa-lahden kylän (436) tiloja RN:o 3:9 ja RN:o 3:11 (jäljempänä [asiayhteydestä riippuen] ”Tontti 2” tai ”Tontti”),

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Tontin, pinta-alat, ker-rosalamäärät, osoitteet ja kiinteistötunnukset saattavat edelleen tarken-tua esim, poikkeamispäätöksen tai Tontin muodostamisen yhteydessä. Tonttia ei vielä ole siten muodostettu, eikä merkitty omaksi kiinteistöre-kisteriyksiköksi kiinteistörekisteriin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 17114/2 pitkäaikainen vuokraso-pimus tehdään Toteuttajaryhmän 21.10.2020 esittämän ja 27.11.2020 kaupungin hyväksymän esityksen ja 22.2.2021 hyväksytyn tonttijaon nro 13620 mukaisista tonteista. Näiden tonttien osalta Toteuttajaryhmä on velvollinen rekisteröimään tontit tonttijaon nro 13620 mukaisesti, kukin sille varattujen tonttien osalta.

Mahdolliset jatkomuutokset tonttien toteuttajien tai tonttijaon osalta on hyväksyttävä Kaupungilla.

4. TOTEUTUSSOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

4.1 KILPAILUN JÄRJESTÄMINEN JA TAVOITTEET

Pasilan Postipuiston pohjoisosan alueelle (ns. Maaliikennekeskuksen alue) on tarkoitus toteuttaa pääosin kohtuuhintainen, tehokkaasti rakennettu urbaani kerrostaloalue, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat.

Helsingin kaupunki järjesti 11.2. – 16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114–17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä ”Kilpailu”).

Kilpailua varten laadittiin 11.2.2016 päivätty hakuohje ”Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Ilmoittautumisasiakirjojen, kuten alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja muiden edellytettyjen selvitysten (jäljempänä ”Tarjouksen”) toimittamiselle varattu määräaika päättyi 16.5.2016 klo 15.00.

Korttelit on jaettu Tarjouspyynnössä kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit 17114 ja 17115 (jäljempänä hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (jäljempänä hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori (jäljempänä hakualue 3). Edellä mainitut yhdessä myös hakualueet 1-3.

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 hakualueiden 1- 3 toteuttamisen perustaksi.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki varaa hakualueiden 1-3 tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille siten, että hakualueiden 1, 2 ja 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit varataan siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laaditaan niistä toteutus sopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä toisena toteutettavan korttelin tontit ehdollisesti siten, että korttelin toteuttajalle myönnetään niihin tietyin edellytyksin toteutusoptio.

Kilpailussa sovellettiin ns. kevennettyä kilpailuttamiskonseptia, jossa yksityiskohtaisen Tarjouspyynnön sijasta asiakokonaisuuteen liittyvät ehdot sovittiin neuvotteluissa Kaupungin ja neuvotteluihin valittujen välillä.

Neuvottelujen perusteella laadittujen 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 sovittiin myös kiinteistölautakunnalle esitettävistä tonttien varausehdoista.

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

4.2 KILPAILUN VAIHEET JA RATKAISEMINEN

Tarjouspyynnön mukaan alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valittiin osallistujat jatkoneuvotteluihin. Arviointiryhmä arvioi Tarjouspyynnön perusteella Toteuttajaryhmän alustavan viite- ja konseptisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet hakualueen 1 osalta ja valitsi tämän vuoksi heidät hakualuetta 1 koskeviin neuvotteluihin.

Neuvottelujen perusteella saatettiin Toteuttajaryhmän edellä mainittu alustava viite- ja konseptisuunnitelma yhteistyössä Kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseksi projektisuunnitelmaksi ("Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden 17114 ja 17115 projektisuunnitelma, projekti-suunnitelma 28.4.2017", jäljempänä "Suunnitelma") ottaen huomioon Tarjouspyynnössä asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumennettelyn perusteella valita hakualueen 1 tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman hakualueelle 1 tehneen Toteuttajaryhmän (Rakennusliike Evälahti Oy:n, TA-Rakennuttajat Oy:n, Keskinäinen vakuutusyhtiö Eteran, joka on sittemmin sulautunut Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariseen ja Y-Säätiö sr:n) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteinä 2 ja 5 olevat toteutussopimukset ja liitteinä 3 ja 4 olevan kiinteistökaupan esisopimukset, ja että toteuttajaryhmä sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovitteja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään ja vuokraamaan hakualueen 1 tontit tai niistä muodostettavat tontit Toteuttajaryhmälle tai näiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen päätöksen liitteenä olevan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Samalla se päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään vuokrasopimukset ja kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään vuokrasopimusten ja kauppakirjojen ehdot.

Kaupunki ja Y-Säätiö sr ovat allekirjoittaneet 2.3.2018 asuinkorttelin 17115 tonttia 1 koskevan toteutussopimuksen.

Toteutussopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tontin vuokraamista, vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Y-Säätiö sr sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Y-Säätiö sr:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Y-Säätiö sr on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan/vuokralaisen toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin vuokraamisesta sekä periä Y-Säätiö sr:ltä sopimussakkoa toteutussopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

4.3 OPTIOKORTTELIN VARAUS

Toteuttajaryhmälle esitettiin hakumenettelyn ratkaisun yhteydessä ehdollisesti varattavaksi Tarjouspyynnön mukaisesti hakualueen 1 optiokorttelin 17114 tontit, mikäli option toteutumisen edellytykset täyttyvät.

Optiokorttelin toteutussopimus on tarkoitus laatia mahdollisimman samoin periaattein ja saman sisältöisinä kuin hakualueen 1 ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 osalta. Kaupunki varaa kuitenkin oikeuden tarkistaa mainituissa sopimuksissa esimerkiksi Tarjouspyynnössä ilmoitettuja tonttien vähimmäismyyntihintoja ajan kulumisen perusteella niiden nykyarvon säilyttämiseksi.

Tarjouspyynnön mukaan Kaupunki päättää optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaan tulemisesta, mikäli Toteuttajaryhmällä on ensimmäisenä toteutettavassa korttelissa 17115 noudattanut tonttien luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita sekä rakentamiselle asetettuja määräaikoja. Optiokorttelin osalta toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus voidaan laatia aikaisintaan siinä vaiheessa, kun kortteleista 17115 on toteutettu noin 50 %. Valmiusastetta voidaan kuitenkin arvioida muun

muassa optiokorttelin valmistelun aloittamisen edistämiseksi ensimmäisenä toteutettavan korttelin 17115 osalta siten, että optiokorttelin ehdollisen varauksen voimaantulosta voidaan päättää, mikäli korttelista 17115 on toteutettu vähintään 50 %. Rakentamisen eteneminen tulee osoittaa valmiustodistuksella tai vastaavalla luotettavalla tavalla tonttiosastolle.

Tonttipäällikön päätöksellä 2.7.2020 39 § optiokorttelin 17114 varausta on tarkastettu siten, että korttelin 17114 asuntotonttien 1-9 suunnitteluun ja toteutusedellytysten selvittämiseen annetaan oikeus ehdollisesta varauksesta tehdyn päätöksen perusteella Toteutusryhmälle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin.

Päätöksen perusteluissa on todettu korttelin 17115 osalta, että tontit 1 ja 8 on pitkäaikaisesti vuokrattu (valmistuminen 8/21), tontit 2 ja 3 on myyty (valmistuminen 8/21). Lisäksi tontti 4 on lyhytaikaisesti vuokrattu ja kiinteistökauppa suunnitteilla syyskuulle 2020. Tontin 5 rakentaminen on hankkeen antamien tietojen mukaan tarkoitus alkaa keväällä 2021 ja tonttien 6 ja 7 osalta myöhemmin tarkentuvan aikataulun mukaisesti. Korttelin 17115 osalta rakenteilla on 57,5 % ja suunnitteilla 42,5 % koko korttelin rakennusoikeudesta. Näillä perustein päätöksessä on todettu korttelin 17115 Toteuttajaryhmän noudattaneen rakentamisen aikatauluja sekä muutoin toimineen toteutussopimuksen ja kiinteistökauppojen esisopimusten edellyttämällä tavalla noudattaen luovutusasiakirjojen ehtoja ja velvoitteita, jolloin ehdollisen varauksen tarkastaminen on ollut päätöstä tehtäessä perustelua, jotta optiokorttelien suunnittelua voidaan jatkaa ehdollisen varauksen saajien toimesta ja rakennustyöt optiokortteleissa aloittaa niin, että sekä aloituskortteleiden että optiokortteleiden rakentaminen on valmiina koko aluetta koskevan rakentamisen aikataulun mukaisesti vuonna 2024.

4.4 TOTEUTUSSOPIMUKSEN KESKEISET PERIAATTEET

Kaupungin ja Y-S:n välillä nyt tehtävässä tonttia 17114/2 koskevassa Tontin toteutussopimuksessa (jäljempänä "Toteutussopimus") sovitaan Tontin vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi Kaupungin ja Y-S:n välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista 2.3.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti.

Toteutussopimuksen perusteella Y-S on velvollinen vuokraamaan pitkäaikaisesti Tontin 2.

Kaupunki vuokraa ensin lyhytaikaisesti Tontin Y-S:lle rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tontti 2 vuokrataan pitkäaikaisesti tämän Toteutussopimuksen mukaisesti.

Tämä Toteutussopimus on laadittu samoin periaattein kuin Kaupungin ja Y-S:n 2.3.2018 allekirjoittama korttelin 17115 tonttia 1 koskeva toteutussopimus. 2.3.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen liitteineen ja tämän toteutussopimuksen katsotaan muodostavan kokonaisuuden, jolloin aikaisempi toteutussopimus liitteineen on osa tätä Toteutussopimusta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että aikaisempi toteutussopimus liitteineen ei ole voimassa siltä osin, kun tämän Toteutussopimuksen neuvotteluissa on toisin sovittu tai siltä osin kuin se on joltain osin ristiriidassa tämän Toteutussopimuksen kanssa. Ehtojen mahdollisessa ristiriitatilanteessa noudatetaan tällöin tämän Toteutussopimuksen kohdassa 13. asiakirjojen pätevyysjärjestyksestä mainittuja ehtoja.

Osapuolet vahvistavat, että kaikki Kaupungin ja Y-S:n välillä neuvotteluissa sovitut Tontin luovuttamista, 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 Y-S sitoutuvat osaltaan myötävaikuttamaan tämän Toteutussopimuksen mukaisten tavoitteiden saavuttamiseen. Samalla Kaupunki ja Y-S sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti sekä ottamaan kaikessa toiminnassaan huomioon toisen osapuolen toiminnan, intressit ja tavoitteet sekä toimimaan tavalla, jota tässä Toteutussopimuksessa ja sen liitteissä yhdessä sovittujen tavoitteiden saavuttaminen edellyttää.

5. SOPIMUKSEN SITOVUUS

Tämä Toteutussopimus on Kaupunkia ja Y-S:tä velvoittava.

6. TOTEUTTAMISESSA NOUDATETTAVAT KESKEISET EHDOT JA PERIAATTEET

Tontti toteutetaan tonttikohtaisesti seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Y-S sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin 17114/2 täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän Toteutussopimuksen, asemakaavan muutoksen nro 12475 sekä Tontin varauspäätöksen ja kiinteistön maanvuokrasopimuksen sekä soveltuvin osin 2.3.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen ja sen liitteiden kuten Tarjouspyynnön, Suunnitelman ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

- Suunnitelmassa on kysymys Y-S:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Y-S on velvollinen noudattamaan Tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi Y-S:n toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja 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 vuokraamisesta sekä periä Y-S:ltä sopimussakkoa tässä Toteutus sopimuksessa sovitujen ehtojen mukaisesti.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Y-S on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitettyjä
 - kerrosalamääriä
 - massoitteita
 - rakennusten korkeuksia
 - rakennustyyppisiä
 - monipuolista asuntojakaumaa
 - arkkitehtonista yleisilmettä
 - julkisivumateriaaleja

sekä muun muassa

- selkeästi rajatut umpikorttelit, joissa harkittuja avauksia ympäristöön
- selkeän yksiaineisen ja rauhallisen julkisivukäsittelyn
- julkisivumuurausten vaihtelevan aukotuksen, värityksen ja detaljoinnin
- upotetun parvekevyöhykkeen osana julkisivua, pihalla ulokeparvekkeita
- isot, monikäyttöiset ja kesällä ylläampemmiseltä suojaavat parvekkeet
- vehreät, yhtenäiset ja avarat pihat
- maanvaraisen hulevesien käsittelyn
- toteuttamaan osaltaan kannenalaisen pysäköintilaitoksen jonne tontin autopaikat sijoitetaan lisäehdoissa (liite 4) määritetyllä tavalla
- allekirjoittamaan käyttö-/rasite-/yhteisjärjestely-/huoneenvuokra- tai muun vastaavan sopimuksen yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sillä sijaitsevan yhteiskäyttörakennuksen käytön ja muiden seikkojen osalta lisäehdoissa (liite 4) tarkemmin määritetyllä tavalla

lisäksi muun muassa:

- kortteliin tulee saunaosastot osiin ylimpiin kerroksiin

- korttelin ulkotiloissa tulee panostaa laadukkaaseen valaistus-suunnitteluun
 - kortteliin tulee varata polkupyörien huoltotilat sekä sähköpyörien latauspisteet
 - koko hankkeelle tulee määrittää omat ekologiset tavoitteet
 - koko hankkeelle kiinnitetään koko hakualuetta 1 palveleva elinkaarikoordinaattori
 - hakualueelle 1 tulee rakentaa aurinkosähköjärjestelmiä, joiden välityksellä tuotetaan energiaa kiinteistöjen käyttöön
 - osa asukaspysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä
- Tarjouspyynnön mukaan korttelin 17114 asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 % sekä sääntelemättömän, vapaarahoitteisen asuntotuotannon osuus noin 50 % ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osuus noin 20 %. Sääntelemättömästä, vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

27.11.2020 hyväksytyn uutta tonttijakoa ja hallintamuotoja koskevan suunnitelman mukaisesti kortteliin 17114 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa noin 20 %, sääntelemättömää vapaarahoitteista tuotantoa noin 60 %, josta noin 20 % on vuokra-asuntotuotantoa ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoa (pitkä korkotuki) noin 20 %.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Y-S toteuttaa po. valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon kokonaisuudessaan Tontille 2. Muut toteuttajaryhmän osapuolet toteuttavat korttelin loput hallinta- ja rahoitusmuodot.

Tämän vuoksi Y-S on osaltaan velvollinen Kaupungin määräämänä ajankohtana esittämään luotettavan selvityksen Suunnitelman mukaisten rahoitus- ja hallintamuotojen mukaisten asuntojen toteutumisesta korttelin 17114 osalta.

- Hankkeen pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman Kaupungin erillistä suostumusta.
- Suunnitelman toteutumista seurataan Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä Tontin osalta Kaupungilla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) ennen rakennusluvan hakemista.
- Y-S on velvollinen kustannuksellaan hakemaan Tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Y-S 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 poikkeamis päätöstä.

- Y-S vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Toteutussopimuksessa tarkoitetuista Tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa Tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun Tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja muut Tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

7. TOTEUTUSSOPIMUKSEN PERUSTEELLA TEHTÄVÄT KIINTEISTÖJÄRJESTELYT

7.1 TONTIN MYYNTI JA KESKEISET EHDOT

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Tonttia 2 myydä, joten kiinteistökaupan esisopimusta ei tehdä.

7.2 TONTIN VUOKRAAMINEN JA KESKEISET EHDOT

7.2.1 Tontin lyhytaikainen vuokraus, toteuttamisjärjestys ja rakennusluvan hakeminen

- Y-S on velvollinen vuokraamaan lyhytaikaisesti Kaupungilta Tontin 2 rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän Toteutussopimuksen mukaisesti, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Suunnitelman mukaan korttelin 17114 tontit 1-10 toteutetaan seuraavassa järjestyksessä (toteuttamisjärjestys):
 - Tontti 2, 8 ja 10 (samanaikaisesti)
 - Tontti 7
 - Tontti 6
 - Tontti 5
 - Tontti 3 ja 4 (samanaikaisesti)
- Kaupungin ilmoituksen mukaan ensin rakennettavilla tonteilla 2, 8 ja 10 voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2021. Tontit ilmoitetaan rakentamiskelpoisiksi kaupungin erillisellä ilmoituksella.
- Tontit vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Kukin lyhytaikainen vuokrasopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta kuitenkin kauintaan Tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka. Kaupunki perii Ton-

tin 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 maanrakennustöiden alkamisesta alkaen jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan kunkin Tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka).

- Y-S on velvollinen hakemaan Tontille rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun Kaupunki on ilmoittanut po. tontin olevan rakentamiskelpoinen 6 kuukauden kuluessa. Tontille on kuitenkin haettava rakennuslupaa viimeistään 31.5.2022.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Y-S toteuttaa Tontin 2, joka on toteutusjärjestyksessä ensimmäisenä.

- Y-S:n tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa Tontille ottaen huomioon Tontin luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

7.2.2 Tontin 2 pitkäaikainen vuokraus

Lisäksi Y-S on velvollinen vuokraamaan Kaupungilta Tontin 2 tämän Toteutussopimuksen ja sen liitteiden sekä lyhyt ja pitkäaikaista vuokrausta koskevien seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- liitteenä 3 ovat asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen vakioehdot
- liitteenä 4 on Tontin 2 vuokrasopimuksen lisäehdot

Lisäehtoihin on merkitty muun muassa tonttikohtaisesti yksilöityjä ehtoja, kuten maaperän puhdistamista koskeva ehto ja laadittavaan asemakaavan muutokseen perustuvat rasitteenluonteiset ehdot.

- liitteinä 5-6 ovat asuntotontin lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen korkotuetun kiinteistöosakeyhtiön lisäehdot (ns. Hitas-ehdot)
- Lisäksi noudatetaan muita Kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksissa käyttämiä ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassaolevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, Tarjouspyyntöön tai aikaisempaan tai tähän Toteutussopimukseen.

- Kaupungilla on oikeus käyttää tontteja luovutettaessa kulloinkin voimassa olevia vakioluonteisia lomake-ehdoja. Mikäli mainitut ehdot oleellisesti heikentävät tontin vuokralaisen/ostajan asemaa toteutussovituksessa sovittuun verrattuna ja mikäli Kaupungilla ei ole oikeutta tehdä po. muutoksia jo tehtyjen sopimusten perusteella, mainittuja ehtoja on muokattava siten, että ne vastaavat osapuolten välillä aikaisemmin tehtyjen sopimusten ehtoja.

Toteutusvelvollisuus, perheasuntovaatimus, vuokrausperiaatteet

- Tontille 2 on toteuttava 4 220 + 1830 k-m² (yhteensä 6 050 k-m²) valtion korkotukema (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoa 27.11.2020 hyväksytyn Tonttijakosuunnitelman, tonttijaon nro 13620, voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12475, Toteutussovituksen sekä soveltuvien osin aikaisemman 2.3.2018 allekirjoitetun toteutussovituksen liitteineen mukaisesti ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen osalta ei noudateta perheasuntovaatimusta.
- Kaupunginvaltuusto päättää Tontin 2 vuokrausperiaatteista eli muun muassa vuokra-ajasta ja vuokran määrästä.

Tontti 2 on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen Kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Tonttien 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 asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon (kuten Hitas- ja asumisoikeus) asuntojen osalta 34 euroa, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymä enimmäishinta.

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta esitetään perittäväksi valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta kohteilta 70 % 31.12.2026 saakka.

Samoin on tarkoitus esittää, että tämän jälkeen asuntotonttien (asuintilojen) vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Lopuksi todetaan, että mikäli valmisteltavana olevat asuntotonttien maanvuokran määrittelyperiaatteet muuttuvat, varaa Kaupunki oikeuden noudattaa uusia periaatteita.

Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen

- Pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen Tontin 2 rakentamisen aloittamista.

Tontin pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun sitä koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa Tontin rakentamisen.

Mainittu vuokrasopimus tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 30.11.2022 koska Kaupunki on arvioinut ensimmäisenä toteutettavien tonttien 2, 8 ja 10 olevan rakentamiskelpoisia syksyn 2021 aikana ja edellyttäen, että Tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli mainittu Tontti ei ole po. ajankohtana Y-S:stä (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Y-S:llä (vuokralaisella) on oikeus saada vuokraamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes Tontti on rakentamiskelpoinen.

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

Tämän vuoksi Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.12.2022, mikäli muut rakentamisen edellytykset ovat täyttyneet.

Mikäli Tontti ei ole po. ajankohtana Y-S:stä (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, Y-S:llä (vuokralaisella) on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes Tontti on rakentamiskelpoinen.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen ja kun rakentaminen tämän jälkeen mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta jatkuu keskeytyksettä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontilla voi tarvittaessa aloittaa lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella maanrakennustyöt

(ei varsinaiset rakennustyöt) aikaisintaan syksyllä 2021 erikseen tarkemmin sovittavana ajankohtana. Jos kuitenkin käy ilmi, että Tontti olisi mahdollista saada rakentamiskelpoiseksi jo aikaisemmin, Y-S ja Kaupunki sopivat aikaisemmasta aloitusajasta erikseen.

- Kaikkien Toteuttajaryhmän hakualueelle 1 kortteliin 17114 toteuttamien tonttien 1-10 tulee valmistua viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

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

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

Vuokrattavien tonttien osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

Mikäli tontin toteuttamisen edetessä tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei Y-S pysty noudattamaan vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ja/tai tontin valmistumiselle edellä asetettuja määräaikoja, eikä Kaupunki Toteutus sopimuksen perusteella myönnä määräajan pidentämistä, on Kaupungilla oikeus periä Y-S:ltä sopimussakkoa tämän Toteutus sopimuksen ehtojen mukaisesti. Tämä ei rajoita Kaupungin oikeutta mahdollisen tämän sopimuksen mukaisen 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 määräaikojen pidentämiseen pidetään tilannetta, jossa esimerkiksi yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdanne tilanne on kiinteistö- ja rakennusalalla 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 hyväksyttävin ehdoin. Edellä esitetystä riippumatta asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Y-S:llä on oikeus saada määräaikoihin pidennystä.

Perusteltuna syynä määräaikojen pidentämiseen ovat myös muut kuin tässä Toteutussopimuksessa mainitut Y-S:n vaikutuspiirin ulkopuolella olevat olosuhteet (kuten esimerkiksi force majeure -tyyppiset olosuhteet).

Mikäli vuokrasopimuksen allekirjoittaminen tai tontin valmistuminen tässä Toteutussopimuksessa asetettujen määräaikojen mukaisesti ei edellä mainituista syistä ole mahdollista, on Y-S viipymättä velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle). 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 Y-S:lle tiedoksi kirjallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainittujen määräaikojen siirto-tilanteessa Osapuolet eivät ole oikeutettuja päättämään tätä Toteutussopimusta tai sen nojalla mahdollisesti tehtyjä muita sopimuksia. Kaupungilla ei myöskään ole oikeutta sopimussakkoihin eikä vahingonkorvaukseen tällä perusteella.

9. VAKUUS JA TOTEUTUSSOPIMUKSEN MUUT EHDOT

Tonttien osalta noudatetaan seuraavia ehtoja ja periaatteita:

9.1. VAKUUS

Kaupungilla on oltava tämän Toteutussopimuksen sekä Tontin 2 pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuutena Y-S:n järjestämä ja Kaupungin hyväksymä luottovakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antama yksi yhteinen kahdensadantuhannen (200 000) euron omavelkainen takaus tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymä muu vastaava vakuus, jonka suuruus on kaksisataatuhatta (200 000) euroa.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti 2 on rakennettu täysin valmiiksi ja kunnes Y-S on muutoinkin suorittanut mainitun tontin osalta kaikki tähän Toteutussopimukseen sekä sen liitteisiin perustuvat

velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa kauintaan 28.2.2029 saakka.

Y-S:llä on oikeus antaa takaus kahden vuoden jaksoissa.

Y-S on luovuttanut tämän Toteutussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille X.X Pankki Oyj:n antaman kahdensadantuhannen (200 000) euron omavelkaisen takauksen nro xxxxxx-xxxxxxx tai maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymän muun vastaavan vakuuden, joka on voimassa 31.5.2023 saakka (takauksen ensimmäinen jakso). Mainittu vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän Toteutussopimuksen allekirjoituksin.

Y-S sitoutuu huolehtimaan siitä, että takauksen voimassaolo säilyy jaksottamisesta riippumatta katkeamattomana edellä mainitun määräajan 28.2.2029 saakka. Mikäli Y-S:lle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. 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 osalta mainitusta vakuudesta sen antaneelta luottolaitokselta /muulta taholta vakuuden täyteen määrään saakka tämän Toteutussopimuksen ja vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisen perusteella esimerkiksi sopimussakkoja ja / tai aiheutuneita vahinkoja.

9.2 VUOKRAUKSESSA NOUDATETTAVAT EHDOT

Vuokrattavan tontin vuokrasopimuksissa noudatetaan Toteutussopimuksen kohdassa 7.2 mainittuja ehtoja ja periaatteita.

9.3 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Y-S on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Y-S ei vuokraa Tonttia tai muutoin rikkoo tämän Toteutussopimuksen ja vuokrasopimuksen ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä ole kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kohtuullisessa ajassa korjannut laiminlyöntiään tai rikkomustaan.

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

Tämän Toteutussopimuksen sopimussakko on suuruudeltaan

- Tontin 2 osalta kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.

Toteutussopimuksen sopimussakkojen tonttikohtainen enimmäismäärä on kuitenkin yhteensä enintään 500 000 (viisisataatuhatta) euroa/tontti. Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien lopullisiin luovutusasiakirjoihin (vuokrasopimukseen/kauppakirjoihin) ei tulla sisällyttämään sopimussakkojen enimmäismäärää koskevaa kirjausta.

9.4 TOTEUTUSSOPIMUKSEN PURKAMINEN JA KAUPUNGIN OIKEUS PIDÄTTÄYTYÄ TONTIN LUOVUTTAMISESTA

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

Mikäli Y-S toimii Tontin 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 olenaisesti rikkoo verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Konkurssin alettua on edellä esitetyissä tilanteissa noudatettava konkurssilain säännöksiä. Lisäksi Y-S:n tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen konkurssipesällä on edellä esitetyissä tilanteissa mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla TA tai em. ryhmän tai yhteenliittymän jäsenen suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä.

Lisäksi todetaan, että Kaupungin oikeus purkaa Toteutussopimus Y-S:n 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 Y-S on ennen purkamisilmoituksen tiedoksisaamista aloittanut Tontin rakentamisen, Y-S on purkamisesta huolimatta velvollinen toteuttamaan Tontin täysin valmiiksi noudattaen sitä, mitä niiden osalta on Toteutussopimuksessa ja Tarjouspyynnössä sekä näiden liitteissä määrätty.

Toteutussopimuksen purkamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta tai Kaupungin muu toimivaltainen elin, ja mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Y-S todisteellisesti.

Kaupunki saa purkamistilanteessa täyden omistus- ja käyttöoikeuden Kaupungin ja Y-S:n yhteistyönä laatimiin suunnitelmiin (projektisuunnitelma ja arkkitehtisuunnitelmat) ja materiaaleihin maksamalla niistä omakustannusperusteisesti määräytyvän kauppahinnan. Omakustannusperusteisen kauppahinnan tulee perustua suunnitelmien ja materiaalien laatimisesta Y-S:lle aiheutuneisiin kohtuullisiin kustannuksiin, joista Y-S on velvollinen esittämään kirjallisen ja luotettavan selvityksen Kaupungille. Y-S 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 Y-S:lta Toteutussopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa Y-S:lle eikä kolmannelle Toteutussopimuksen päättämisestä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Toteutussopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Kaupungin ja Y-S:n 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 SEKÄ SIIRTÄMINEN

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

Toteutussopimus tulee Y-S:n osalta voimaan, kun Y-S on allekirjoittanut Toteutussopimuksen sekä luovuttanut Kaupungille kohdassa 9.1 mainitun omavelkaisen takauksen tai muun vakuuden.

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

Y-S:lla ei ole oikeutta siirtää Toteutussopimusta tai siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

12. TOTEUTUSSOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Toteutussopimus on voimassa 31.5.2025 asti.

Kaupunki ja Y-S voivat erikseen sopia Toteutussopimuksen määräajan jatkamisesta. Mikäli Y-S:lle myönnetään oikeus siirtää kohdan 8. mukaisesti siinä mainittuja määräaikoja, Kaupungilla on oikeus jatkaa vastavalla tavalla Toteutussopimuksen ja vakuuden voimassaoloaika.

Toteutussopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 9.4.

Mikäli tässä Toteutussopimuksessa tarkoitettu rakentamiselle myönnetty rakennuslupa ja/tai poikkeamispäätös eivät tulisi lainkaan voimaan 31.12.2023 mennessä, sovitaan noudatettavasta jatkomenettelystä erikseen pyrkimyksenä 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, Tarjouspyynnön ja/tai Suunnitelman ehdot ovat keskenään ristiriitaisia, ratkaistaan ristiriita pätevimmän asiakirjan mukaan. Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava:

1. Tämä Toteutussopimus
2. Aikaisempi 1.3.2018 allekirjoitettu toteutussopimus liitteineen
3. Suunnitelma

4. Tarjouspyyntö

14. MAKSUT

Y-S vastaa tämän Toteutussopimuksen vahvistuksesta kaupanvahvistajan perimästä maksusta sekä muista vastaavista viranomaismaksuista.

15. LIITTEET

Liite 1	Asemakaavan muutos nro 12475
Liite 2	Tonttijakoluonnos
Liite 3	Asuntoalueen vuokrasopimuslomake
Liite 4	Tontin 17114/2 vuokrauksen lisäehdot
Liite 5	Lyhytaikaisen vuokrauksen korkotuetun kiinteistöyhtiön lisäehdot
Liite 6	Pitkäaikaisen vuokrauksen korkotuetun kiinteistöyhtiön lisäehdot

16. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Toteutussopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Y-Säätiö sr:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsingissä kuun .päivänä 2021

Helsingin kaupunki

xxxxxxxxxx
kaupunkiympäristölautakunnan valtuuttamana

Omasta puolestaan ja / tai perustettavan ja/tai määräämänsä ja/tai osoittamansa yhtiön puolesta ja lukuun / perustettavien ja/tai määräämiensä ja/tai osoittamiensa yhtiöiden puolesta ja lukuun:

Y-Säätiö sr

N.N
yhtiön valtuuttamana

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

