

## GENOMFÖRANDEAVTAL

### 1. Avtalsparter och bakgrund till avtalet

#### a. Avtalsparter

Vasa stad  
PB 3  
65101 Vasa

FO-nummer 0209602-6

(nedan även ”Staden”)

och

För egen del och/eller för de bolag som Byggherren har bildat/för de under bildning varande bolagen:

Bolaget Oy AB  
(nedan ”Byggherren”)

FO-nummer

Staden och Byggherren tillsammans nedan ”Parterna”.

För tydlighetens skull konstateras att om Byggherren för Tomten är en grupp byggherrar eller annan sammanslutning, svarar parterna i gruppen eller sammanslutningen solidariskt gentemot Staden för att fullgöra skyldigheterna i detta Genomförandeavtal, om annat inte överenskoms separat med Staden.

#### b. Bakgrund till avtalet

Avtalet gäller genomförandet av tomten 35 (905-2-3-35) i kvarter nr 3, vars areal är cirka 1.325 m<sup>2</sup>, på adressen Strandgatan 1a (nedan ”Tomten”), enligt detaljplaneändring nr 1057 som vunnit laga kraft.

Användningsändamålet enligt detaljplanen för Tomten är kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). På tomten har anvisats 5 500 m<sup>2</sup> vy byggrätt.

För anbudsförfarandet har den **12.4.2021** daterade anbudsförfrågan ”TOMTÖVERLÅTELSETÄVLING VID MUSEISTRANDEN, AL-TOMTEN 2-3-35” utarbetats (nedan ”Anbudsförfrågan”).

**Anbudsförfrågan finns som bilaga nr 1 till detta Genomförandeavtal och den utgör en del av detta avtal.**

Enligt Anbudsförfrågan gällde Anbudsförfarandet totalpriset på Tomten som säljs. Det föreslås att Tomten överläts till den anbudsgivare eller grupp av anbudsgivare som i sitt anbud uppger det högsta totalpriset enligt Anbudsförfrågan.

Den som vinner Anbudsförfarandet förbinder sig att genomföra Tomten enligt villkoren i Anbudsförfrågan.

Enligt villkoren för Anbudsförfarandet ingås det ett genomförandeavtal om genomförandet mellan Staden och Byggherren, i vilket det överenskoms om rättigheter

och skyldigheter mellan Staden och Byggherren samt om principerna för genomförandet av Tomten enligt Anbudsförfrågan.

Genom detta avtal (nedan och ovan "Genomförandeavtalet") avtalas det om genomförandet av Tomten och om principerna för genomförandet mellan Staden och Byggherren.

Parterna konstaterar att det tillsammans med detta Genomförandeavtal också har undertecknats ett separat föravtal om fastighetsköp gällande Tomten (nedan även "Föravtalet").

## 2. Mål för byggande

Målet för byggandet av Tomten är stadsbildsmässigt högklassigt genomförande av hög kvalitet så snabbt som möjligt enligt den gällande detaljplanen för området samt i enlighet med god byggnadssed.

De detaljerade mål som satts upp för genomförandet av Tomten framgår av Anbudsförfrågan.

## 3. Byggherrens genomförandeskyldighet

Byggherren förbinder sig genom detta Genomförandeavtal att på egen bekostnad enligt principen om totalansvar och enligt detta Genomförandeavtal, Anbudsförfrågan och Föravtalet och bilagorna till dessa samt enligt god byggnadssed planera och genomföra Tomten så att den blir helt färdig. Skyldigheten att genomföra omfattar även rivning av silobyggnaden på Tomten.

Närmare uppgifter om Tomten framgår av Anbudsförfrågan (i synnerhet punkt 2 i Anbudsförfrågan).

Omfattningen av och innehållet i Byggherrens genomförandeskyldighet specificeras närmare i Anbudsförfrågan (i synnerhet punkt 3 i Anbudsförfrågan).

Byggherren förbinder sig att för egen del iaktta resultatet av den öppna arkitekturtävling som ordnas samt de mål som Staden satt upp för byggandet av Tomten samt medverka till att de genomförs.

Byggherren förbinder sig även att iaktta de anvisningar som Staden eventuellt utfärdat utifrån Genomförandeavtalet, Föravtalet och bilagorna till dessa.

Byggherren förbinder sig att också iaktta de ändringar som eventuellt görs i detta Genomförandeavtal och dess bilagor.

## 4. Överlåtelse av tomten

Parterna konstaterar att Byggherren och Staden genom ett separat föravtal om fastighetsköp har avtalat om Byggherrens skyldighet att köpa Tomten.

Parterna konstaterar vidare att köpet av Tomten utgör en del av förutsättningarna att uppfylla de genomförandeskyldigheter för Byggherren som överenskomms i detta avtal.

Byggherren förbinder sig att underteckna Föravtalet i samband med att detta Genomförandeavtal undertecknas.

Om de utsatta tiderna för köpet av Tomten har avtalats i det ovan nämnda Föravtalet om fastighetsköp.

5. Villkor avseende tomtens byggbarhet och markbeskaffenhet

Staden har inte kännedom om att jordmånen på tomten skulle vara förorenad.

Om det emellertid vid ett senare skede upptäcks sådan förorening i jordmånen på tomterna som omfattas av Stadens miljöansvar som hindrar användningen av tomterna för det ändamål som nämns i detaljplanen ska Byggherren ta kontakt med Stadens fastighetssektor innan några åtgärder vidtas. Staden ersätter de extra kostnaderna till följd av föroreningen endast i fall man med Staden har kommit överens om alla åtgärder i anslutning till saneringen innan de genomförs.

Byggherren är skyldig att på egen bekostnad avlägsna eventuellt byggnadsavfall och annat avfall samt gamla konstruktioner, såsom ledningar, rör, pelare, asfaltering, grunder och motsvarande på Tomten eller i dess jordmån i den utsträckning som kan anses ingå i normalt markbyggnadsarbete som grävmaskinsarbete på grund av nybyggnad.

Staden svarar inte för de skador till följd av förseningar som eventuellt orsakas Byggherren på grund av sanering av marken på Tomten eller avlägsnande av avfall eller annat motsvarande som finns på Tomten eller i dess jordmån, förutom om Staden genom sin egen vårdslösa avtalsstridiga verksamhet har gett upphov till en väsentlig försening vid uppfyllandet av de skyldigheter som fastställs i detta avtal.

6. Utsatta tider för genomförandet av tomten och genomförandeordning

Parterna konstaterar att de utsatta tider som gäller genomförandet av Tomten specificeras i Anbudsförfrågan och i synnerhet i punkt 3.7.

6.1 Förlängning av de utsatta tider som fastställts för genomförandet av tomten och ändringar i dem

De utsatta tider som anges i punkt 3.7. i Anbudsförfrågan är bindande och Byggherren är skyldig att genomföra Tomten inom de utsatta tiderna. Byggherren ska i all sin verksamhet iaktta de utsatta tiderna och medverka till att de följs.

Staden kan av motiverad anledning bevilja en förlängning av de utsatta tiderna. Samtidigt ska man vid behov komma överens om en förlängning av den utsatta tid som i Föravtalet fastställts för köpet av Tomten.

Orsaken till en fördröjning kan anses vara motiverad om fördröjningen beror på ett hinder utanför Byggherrens kontroll som Byggherren inte skäligen kan förväntas ha räknat med när Genomförandavtalet och Föravtalet undertecknades och vars följderna Byggherren inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit. Som ovan nämnd motiverad orsak kan utifrån en fallspecifik bedömning till exempel det anses att grundberedningen av Tomten har dragit ut på tiden.

Separat konstateras att sedvanlig variation i efterfrågan på bostäder på bostadsmarknaden inte anses utgöra en sådan orsak på grund av vilken Byggherren skulle ha rätt till en förlängning av de utsatta tiderna. Som dylik orsak anses inte heller sedvanliga fördröjningar vid genomförande av byggprojekt, såsom till exempel att handläggningen av de tillstånd som genomförandet av projektet kräver drar ut på tiden,

vilket kan anses som normalt. Eventuella besvär över myndighetstillstånd avses emellertid som ovan nämnda motiverade orsak utifrån vilka de utsatta tiderna kan förlängas.

Om det ska anses vara sannolikt att någon av de utsatta tiderna inte kan iakttas, är Byggherren skyldig att omedelbart skriftligen informera fastighetssektorn om detta. Till meddelandet ska följande utredningar bifogas:

1. Den utsatta tid som den förmodade fördröjningen gäller
2. Orsakerna till den förmodade fördröjningen och dess beräknade längd
3. Utredning om vilka åtgärder Byggherren har vidtagit för att undvika och/eller minimera fördröjningen
4. Andra eventuella utredningar som är av betydelse när förlängning av en fastställd utsatt tid söks

Staden fattar beslut om eventuella förlängningar av de utsatta tiderna efter att ha fått meddelandet. Orsakerna till fördröjningen och dess längd samt behovet av att förlänga den utsatta tiden bedöms alltid separat per utsatt tid. Därmed berättigar förlängningen av en utsatt tid inte till att även de övriga utsatta tiderna förlängs.

Meddelande om en eventuell förlängning av en utsatt tid och den nya utsatta tiden ges för kännedom skriftligen.

Om det mellan Byggherren och Staden uppstår meningsskiljaktigheter om orsakerna till fördröjningen eller dess längd, om åtgärderna som Byggherren vidtagit för att undvika fördröjningen eller om omfattningen av skyldigheten som gäller begränsning av fördröjningens konsekvenser eller annan motsvarande faktor, iakttas vid lösning av meningsskiljaktigheterna det som anges i Genomförandavtalet.

Staden uppger att den vid behov av en motiverad anledning är beredd att förhandla om ändringar i den genomförandeordning på Tomten som anges i punkt 3.7. i Anbudsförfrågan, såvida ändringarna bidrar till att Tomten genomförs inom de utsatta tiderna och om ändringen av genomförandeordningen även i övrigt ska anses vara fördelaktig för Staden. Eventuella ändringar i genomförandeordningen påverkar inte förlängningar av de utsatta tiderna, om annat uttryckligen inte överenskomms.

Om en ändring i genomförandeordningen kräver ändringar i Genomförandavtalet och/eller Föravtalet eller andra motsvarande åtgärder ska man förhandla och skriftligen komma överens om dessa innan genomförandeordningen ändras.

## 7. Uppsägning av genomförandavtalet

Staden har rätt att utan påföljder säga upp detta Genomförandavtal att upphöra omedelbart och/eller vägra överlåta Tomten, om Byggherren väsentligt försummar de skyldigheter avseende köp, planering eller byggande eller andra skyldigheter som beskrivs i detta Genomförandavtal, Anbudsförfrågan, Föravtalet eller i bilagorna till dessa eller i övrigt på ett väsentligt sätt bryter mot villkoren i Genomförandavtalet, Anbudsförfrågan, Föravtalet eller i bilagorna till dessa eller mot det som med stöd av dem har föreskrivits och inte efter en erhållen skriftlig uppmaning därtill utan dröjsmål rättar sin försummelse eller sitt förfarande.

Staden har vidare rätt att utan påföljder säga upp detta Genomförandavtal att upphöra omedelbart och/eller vägra överlåta Tomten, om Byggherren försätts i konkurs eller

likvidation eller om Byggherren i övrigt hamnar i en situation där det är uppenbart att Byggherren inte kan fullgöra sina skyldigheter.

Om Byggherren är en grupp byggherrar eller annan sammanslutning, har Staden rätt att utan påföljder säga upp Genomförandeavtalet att upphöra omedelbart om en medlem eller flera medlemmar i gruppen eller sammanslutningen försätts i konkurs eller likvidation. Detsamma gäller en situation där gruppen eller sammanslutningen i övrigt hamnar i en situation där det är uppenbart att gruppen eller sammanslutningen inte kan fullgöra sina skyldigheter.

Byggherren eller dess konkursbo har i en situation som beskrivs ovan emellertid möjlighet att föreslå Staden ett arrangemang genom vilket Byggherrens prestationsskyldighet kan uppfyllas eller överlåtas till en tredje part och som Staden skäligen kan godkänna. Staden är emellertid inte skyldig att godkänna arrangemanget som avses ovan i denna punkt.

Staden har vidare rätt att utan påföljder säga upp Genomförandeavtalet att upphöra omedelbart och/eller vägra överlåta Tomten om det framgår att Byggherren avsiktligt eller genom grovt vållande har brutit mot de skyldigheter som gäller beskattning, miljöskydd, arbetarskydd, arbetsförhållanden eller arbetsvillkor eller andra motsvarande villkor eller gör sig skyldig till att bryta mot dem.

Stadens ovan i denna punkt nämnda uppsägningsrätt gäller tills ägande- och besittningsrätten till Tomten genom det slutgiltiga köpebrevet för fastighetsköp har övergått till Byggherren eller ett av Byggherren bildat bolag.

Beslutet om uppsägningen av Genomförandeavtalet fattas av stadsstyrelsen och Byggherren informeras bevisligen om en eventuell uppsägning.

Om Staden säger upp Föravtalet om fastighetsköp gällande Tomten, har Staden rätt att utan påföljder också säga upp Genomförandeavtalet att upphöra omedelbart.

Vid uppsägning får Staden full ägande- och nyttjanderätt till de planer och andra material som erhållits som resultat av den arkitektutävling som ordnats enligt Anbudsförfrågan samt till andra eventuella planer och material som utarbetats i samarbete mellan Staden och Byggherren. Byggherren är skyldig att utan ersättning och utan dröjsmål överlåta de nämnda planerna och materialen efter att ha fått del av uppsägningsmeddelandet.

Uppsägningen av detta Genomförandeavtal påverkar inte Stadens rätt att utifrån Genomförandeavtalet och Föravtalen få avtalsvite och eventuellt skadestånd av Byggherren.

Staden svarar inte för de skador, olägenheter eller kostnader som uppsägningen eventuellt orsakar Byggherren eller en tredje part.

## 8. Säkerheter

Som säkerhet för iakttagande av villkoren i Genomförandeavtalet och Föravtalet ska Byggherren till Staden ställa en proprieborgen på femhundra tusen (500 000,00) euro som ett bolag som bedriver kreditinstitut- eller försäkringsverksamhet har gett, eller annan säkerhet av motsvarande storlek som Staden godkänt.

Säkerheterna ska gälla tills Tomten har byggts helt färdig och Byggherren även i övrigt har uppfyllt alla sina skyldigheter som bygger på Genomförandeavtalet och dess bilagor. Säkerheterna gäller emellertid högst till 31.12.2026.

Byggherren har rätt att ställa säkerheterna i perioder på två år. Byggherren förbinder sig emellertid att se till att säkerheterna oavbrutet är giltiga till slutet av den ovan nämnda utsatta tiden.

Byggherren har vid undertecknandet av detta Genomförandeavtal till Staden ställt en proprieborgen nr \_\_\_\_\_ på femhundra tusen euro (500 000,00) som har beviljats av (Kreditinstitutets namn) och som gäller till 31.12.20XX.

#### 9. Avgörande av meningsskiljaktigheter

Meningsskiljaktigheter om detta Genomförandeavtal avgörs i mån av möjlighet alltid i första hand genom förhandlingar mellan Parterna och om föremålet för meningsskiljaktigheten begärs vid behov en objektiv tredje parts sakkunnigutlåtande. Båda parterna ska ha godkänt den valda sakkunniga.

Ansvarig för kostnaderna för begäran om utlåtande är den part vars åsikt utlåtandet helt eller delvis strider mot. Annars ansvarar Parterna för kostnaderna med jämna andelar.

Om man inte lyckas komma överens om meningsskiljaktigheten, lämnas ärendet över till Österbottens tingsrätt för avgörande. Då tillämpas Finlands lag.

#### 10. Ikraftträdande, ändring och överföring av genomförandeavtalet

Detta Genomförandeavtal träder i kraft när det och Föravtalet om Tomten, som samtidigt ingås mellan Staden och Byggherren, har undertecknats och köpvittnet har bekräftat det sistnämnda.

Eventuella ändringar i detta Genomförandeavtal ska göras skriftligen och båda Parterna ska underteckna dem.

Byggherren har inte rätt att överföra Genomförandeavtalet eller sina rättigheter eller skyldigheter som bygger på avtalet till en tredje part utan Stadens samtycke.

#### 11. Genomförandeavtalets giltighetstid

Genomförandeavtalet gäller tills Tomten har byggts helt färdig och Byggherren även i övrigt har uppfyllt alla sina skyldigheter som bygger på Genomförandeavtalet.

Om uppsägning av Genomförandeavtalet föreskrivs i punkt 7 ovan.

#### 12. Avtalsvite

Om Byggherren inte iakttar villkoren i detta Genomförandeavtal eller bilagorna till det eller det som utifrån dessa har föreskrivits är Byggherren skyldig att till Staden utöver ett eventuellt skadestånd också betala högst femhundra tusen (500 000,00) euro i avtalsvite för respektive gång.

Om Byggherrens avtalsbrott emellertid enligt en helhetsbedömning och med tanke på Genomförandeavtalets avsikt och mål ska anses vara ringa, uppbärs då för varje enskild gång högst tvåhundra tusen (200 000,00) euro i avtalsvite utöver det eventuella skadeståndet.

Separat konstateras att det i Föravtalet om Tomten har överenskommit om de avtalsviten och skadestånd som eventuellt uppbärs för försummelse av de skyldigheter som gäller genomförandet av Tomten. Därmed påverkar de avtalsviten som eventuellt uppbärs utifrån Genomförandeavtalet inte Stadens rätt att också uppbära avtalsvite

utifrån villkoren om avtalsvite i Föravtalet, ifall Byggherren har brutit mot de villkor som i Föravtalet om fastighetsköp har satts upp för köp av Tomten m.m.

### 13. Dokumentens prioritetsordning

Om detta Genomförandeavtal och Anbudsförfrågan är motstridiga, iakttas i första hand det som föreskrivs i detta Genomförandeavtal.

### 14. Bilagor

Anbudsförfrågan

15. Datum och underskrifter

Detta Genomförandeavtal har gjorts upp i två (2) likalydande exemplar, ett till Staden och ett till Byggherren.

Vasa \_\_\_ / \_\_\_ 2021

Vasa stad

---

För egen del och/eller för ett bolag som Byggherren har bildat/för ett under bildning varande bolag:

---