

TOTEUTUSSOPIMUS

1. Sopijapuolet ja sopimuksen tausta

a. Sopijapuolet

Vaasan kaupunki Y-tunnus 0209602-6
PL 3
65101 Vaasa

(jäljempänä myös Kaupunki)

ja

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

Yhtiö Oy AB Y-tunnus
(jäljempänä: ”Rakennuttaja”)

Kaupunki ja Rakennuttaja jäljempänä yhdessä: ”Osapuolet”

Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli Tontin Rakennuttajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, vastaavat ryhmän tai yhteenliittymän osapuolet Kaupunkia kohtaan yhteisvastuullisesti tämän Toteutussopimuksen velvoitteiden täyttämistä, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

b. Sopimuksen tausta

Sopimus liittyy lainvoiman saaneen asemakaavamuutokseen nro 1057 mukaisen korttelin nro 3 tontin 35, jonka pinta-ala on 1.325 m², osoitteessa Rantakatu 1A toteuttamiseen (jäljempänä ”Tontti”).

Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 5500 k-m².

Tarjouskilpailua varten on laadittu **12.4.2021** päivätty tarjouspyyntö ”MUSOENRANNAN TONTINLUOVUTUSKILPAILU AL-TONTTI 2-3-35” (jäljempänä ”Tarjouspyyntö”).

Tarjouspyyntö on tämän Toteutussopimuksen liitteenä nro 1 ja se on osa tätä sopimusta.

Tarjouspyynnön mukaan Tarjouskilpailussa kilpailtiin myytävän Tontin kokonaishinnasta. Tontti esitetään luovutettavaksi Tarjouspyynnön mukaisen korkeimman kokonaishinnan tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti Tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan Tontin Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti.

Tarjouskilpailun ehtojen mukaan toteuttamisesta tehdään Kaupungin ja Rakennuttajan välillä toteutussopimus, jossa sovitaan Kaupungin ja Rakennuttajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä tontin toteuttamisen periaatteista Tarjouspyynnön mukaisesti.

Tällä sopimuksella (jäljempänä ja edellä ”Toteutussopimus”) sovitaan Tontin toteuttamisesta ja toteuttamisen periaatteista Kaupungin ja Rakennuttajan välillä.

Osapuolet toteavat, että yhdessä tämän Toteutussopimuksen kanssa on allekirjoitettu myös Tonttia koskeva erillinen kiinteistökaupan esisopimus (jäljempänä myös ”Esisopimus”).

2. Rakentamisen tavoitteet

Tontin rakentamisen tavoitteena on laadukas, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen sekä mahdollisimman nopea toteuttaminen alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisesti sekä hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Tontin toteuttamiselle asetetut tavoitteet ilmenevät yksityiskohtaisesti Tarjouspyynnöstä.

3. Rakennuttajan toteutusvelvollisuus

Rakennuttaja sitoutuu tällä Toteutussopimuksella kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella Tontin kokonaan täysin valmiiksi tämän Toteutussopimuksen, Tarjouspyynnön, Esisopimuksen ja näiden liitteiden mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen. Toteutusvelvollisuuteen kuuluu myös Tontilla olevan siilorakennuksen purkaminen.

Tontin tarkemmat tiedot ilmenevät Tarjouspyynnöstä (erityisesti Tarjouspyynnön kohta 2.)

Rakennuttajan toteutusvelvollisuuden laajuus ja sisältö on yksilöity tarkemmin Tarjouspyynnössä (erityisesti Tarjouspyynnön kohta 3.).

Rakennuttaja sitoutuu osaltaan ottamaan huomioon järjestettävän avoimen arkkitehtuurikilpailun tuloksen sekä Kaupungin Tontin rakentamiselle asettamat tavoitteet sekä edistämään niiden toteutumista.

Rakennuttaja sitoutuu lisäksi noudattamaan Kaupungin Toteutussopimuksen, Esisopimuksen sekä näiden liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Rakennuttaja sitoutuu noudattamaan myös tähän Toteutussopimukseen ja sen liitteisiin mahdollisesti tehtäviä muutoksia.

4. Tontin luovuttaminen

Osapuolet toteavat, että Rakennuttajan velvollisuudesta ostaa Tontti on sovittu Rakennuttajan ja Kaupungin välillä erillisellä kiinteistökaupan esisopimuksella.

Osapuolet toteavat edelleen, että Tontin ostaminen on osaltaan tässä sopimuksessa sovittujen Rakennuttajan toteutusvelvoitteiden täyttämisen edellytyksenä.

Rakennuttaja sitoutuu allekirjoittamaan Esisopimuksen tämän Toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontin ostamisen määräajoista on sovittu edellä mainitussa kiinteistökaupan esisopimuksessa.

5. Tontin rakennettavuutta ja maaperää koskevat ehdot

Kaupungilla ei ole tiedossa että tontin maaperä olisi pilaantunut.

Jos tonttien maaperässä kuitenkin myöhemmin havaitaan Kaupungin ympäristö- vastuuseen luettavaa pilaantuneisuutta, joka estää niiden käytön asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, on Rakennuttajan otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä Kaupungin kiinteistötoimeen. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen niiden toteuttamista.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat siinä määrin kuin niiden voidaan katsoa sisältyvän uudisrakentamisen vuoksi tehtävään normaaliin maanrakennustyöhön kaivinkonetyönä.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajalle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta tai tontin tai sen maaperässä olevien jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta lukuun ottamatta tilannetta, jossa Kaupunki olisi omalla huolimattomalla sopimuksen vastaisella toiminnallaan aiheuttanut olennaisen viivästyksen tässä sopimuksessa määriteltyjen velvoitteiden täyttämisessä.

6. Tontin toteuttamisen määräajat ja toteutusjärjestys

Osapuolet toteavat, että Tontin toteuttamiseen liittyvät määräajat on yksilöity Tarjouspyynnössä ja erityisesti kohdassa 3.7.

6.1 Tontin toteuttamiselle asetettujen määräaikojen pidentäminen ja muutokset

Tarjouspyynnön kohdassa 3.7. esitetyt määräajat ovat sitovia ja Rakennuttaja on velvollinen toteuttamaan Tontin annettujen määräaikojen puitteissa. Rakennuttajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidennystä. Samalla on tarvittaessa sovittava Tontin ostamiselle Esisopimuksessa asetetun määräajan pidentämisestä.

Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Rakennuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota Rakennuttajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia Rakennuttaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa. Edellä mainittuna perusteltuna syynä voidaan tapauskohtaisen harkinnan mukaan pitää esimerkiksi Tontin esirakentamisen viivästymistä.

Erikseen todetaan, että asuntomarkkinoilla tapahtuvaa tavanomaisena pidettävää asuntojen kysynnän vaihtelua ei pidetä sellaisena syynä, jonka perusteella Rakennuttajalla olisi oikeus saada määräaikoihin pidennystä. Tällaisena syynä ei

myöskään pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästystilanteita, kuten esimerkiksi hankkeiden toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsittelyn viivästymistä. Viranomaisluvista mahdolliset tehtävät valitukset kuitenkin katsotaan edellä tarkoitetuksi perustelluiksi syiksi, joiden perusteella määräaikoihin voidaan myöntää pidennystä.

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Rakennuttaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti kiinteistötoimelle. Ilmoitukseen on sisällytettävä seuraavat selvitykset:

1. Määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästymisen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys Rakennuttajan toimista viivästymisen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.
4. Muut mahdolliset selvitykset, joilla voi olla merkitystä harkittaessa asetetun määräajan pidentämistä.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Viivästyksen syiden ja keston arviointi sekä määräajan pidentämisen tarveharkinta suoritetaan aina määräaikakohtaisesti eikä yhden määräajan pidentäminen siten itsessään oikeuta myös muiden määräaikojen pidentämiseen.

Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli Rakennuttajan ja Kaupungin välillä syntyy erimielisyyttä viivästyksen syistä tai sen kestosta, Rakennuttajan viivästyksen välttämistä tai sen vaikutusten rajoittamista koskevan velvoitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, noudatetaan erimielisyyksien ratkaisemisessa sitä, mitä Toteutussopimuksessa on sanottu.

Kaupunki ilmoittaa, että se on valmis tarvittaessa perustellusta syystä neuvottelemaan muutoksista Tarjouspyynnön kohdassa 3.7. esitettyyn Tontin toteutusjärjestykseen, mikäli muutokset edesauttavat Tontin toteutumista asetettujen määräaikojen puitteissa ja toteutusjärjestyksen muutosta on muutoinkin pidettävä Kaupungin edun mukaisena. Mahdolliset toteutusjärjestyksen muutokset eivät oikeuta määräaikojen pidennyksiin, ellei nimenomaisesti toisin sovita.

Mikäli toteutusjärjestyksen muutos edellyttää muutoksia Toteutussopimukseen ja/tai Esisopimukseen tai muita vastaavia toimenpiteitä, on näistä neuvoteltava ja sovittava kirjallisesti ennen toteutusjärjestyksen muuttamista.

7. Toteutussopimuksen irtisanominen

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

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa tämä Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja

asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Rakennuttaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Rakennuttaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Mikäli Rakennuttajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa Toteutussopimus välittömästi päättymään, 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.

Rakennuttajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitetyssä tilanteessa kuitenkin mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Rakennuttajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä. Kaupunki ei ole kuitenkaan velvollinen hyväksymään edellä tässä kohdassa tarkoitettua järjestelyä.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta irtisanoa Toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä Tontin luovuttamisesta, mikäli ilmenee, että Rakennuttaja on tahallaan tai törkeällä tuottamuksella rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Kaupungin edellä tässä kohdassa mainittu irtisanomisoikeus on voimassa siihen asti, kunnes Tontin omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Rakennuttajalle tai sen perustamalle yhtiölle.

Toteutussopimuksen irtisanomisesta päättää kaupunginhallitus ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Rakennuttajalle todisteellisesti.

Mikäli Kaupunki irtisanoa Tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös Toteutussopimus välittömästi päättymään.

Kaupunki saa irtisanomistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden Tarjouspyynnön mukaisesti järjestetyn arkkitehtuurikilpailun tuloksena saatuihin suunnitelmiin ja muihin materiaaleihin sekä mahdollisiin muihin Kaupungin ja Rakennuttajan yhteistyönä laadittuihin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Rakennuttaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta suunnitelmat ja materiaalit viipymättä irtisanomisilmoituksen tiedoksisaatuun.

Tämän Toteutussopimuksen irtisanominen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Rakennuttajalta Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle eikä kolmannelle irtisanomisesta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8. Vakuudet

Rakennuttaja luovuttaa Toteutussopimuksen ja Esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Kaupungille osalta luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman viidensadantuhannen (500 000,00) euron omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden.

Vakuuksien on oltava voimassa siihen asti, kunnes Tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki Toteutussopimukseen ja sen liitteisiin

perustuvat velvoitteensa. Vakuudet ovat kuitenkin voimassa enintään 31.12.2026 saakka.

Rakennuttajalla on oikeus antaa vakuudet kahden vuoden jaksoissa. Rakennuttaja sitoutuu kuitenkin huolehtimaan siitä, että vakuuksien voimassaolo säilyy katkeamattomana edellä mainitun määräajan loppuun saakka.

Rakennuttaja on luovuttanut tämän Toteutussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille (Luottolaitoksen nimi) antaman viidensadantuhannen (500 000,00) euron suuruisen omavelkaisen takauksen nro _____ joka on voimassa 31.12.20XX saakka.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän Toteutussopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla Osapuolien 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 Pohjanmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia.

10. Toteutussopimuksen voimaantulo, muuttaminen ja siirtäminen

Tämä Toteutussopimus tulee voimaan, kun se ja samanaikaisesti tehtävä Kaupungin ja Rakennuttajan välinen Tonttia koskeva Esisopimus on allekirjoitettu ja jälkimmäisen osalta kaupanvahvistaja on sen vahvistanut.

Tämän Toteutussopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolien on ne allekirjoitettava.

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

11. Toteutussopimuksen voimassaolo

Toteutussopimus on voimassa siihen saakka, kunnes Tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki Toteutussopimukseen perustuvat velvoitteensa.

Toteutussopimuksen irtisanomisesta on määrätty edellä kohdassa 7.

12. Sopimussakko

Mikäli Rakennuttaja ei noudata tämän Toteutussopimuksen tai sen liitteiden ehtoja taikka sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään viisisataatuhatta (500 000,00) euroa.

Mikäli Rakennuttajan sopimusrikkomuksen voidaan kuitenkin kokonaisuutena arvioiden pidettävä Toteutussopimuksen tarkoitus ja tavoitteet huomioon ottaen vähäisenä, peritään sopimussakkoa tällöin mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi kulloinkin enintään vain kaksisataatuhatta (200 000,00) euroa.

Erikseen todetaan, että Tontin ostamista ym. koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu Tonttia koskevassa Esisopimuksessa. Näin ollen Toteutussopimuksen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös Esisopimuksen sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli Rakennuttaja on rikkonut kiinteistökaupan esisopimuksessa Tontin ostolle asetettuja ym. ehtoja.

13. Asiakirjojen etusijajärjestys

Mikäli tämä Toteutussopimus ja Tarjouspyyntö ovat ristiriidassa keskenään, noudatetaan ensisijaisesti sitä, mitä tässä Toteutussopimuksessa on määrätty.

14. Liitteet

Tarjouspyyntö

15. Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä Toteutussopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää ja samansisältöistä kappaletta, yksi Kaupungille ja yksi Rakennuttajalle.

Vaasassa ___ / ___ 2021

Vaasan kaupunki

Omasta puolesta ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun:
