

V A S A .  
V A S A .



# MUSEONRANNAN TONTINLUOVUTUSKILPAILU AL-TONTTI 2-3-35

Tarjouspyyntö 12.4.2021, muutettu 24.5. (Tarjousaika jatkettu 30.6. asti)

## Sisällys

1.	Hakumenettely .....	3
2.	Kohteen kuvaus, tontin tiedot ja rakennettavuus .....	4
2.1	Kohteen kuvaus.....	4
2.2	Tontin tiedot .....	5
2.3	Tontilta purettavan rakennuksen tiedot .....	5
2.4	Asemakaava.....	5
2.5	Pysäköinnin järjestäminen ja autopaikat .....	6
2.6	Maaperän pilaantuneisuus ja rakennusjätteet ym. ....	6
2.7	Yhdyskuntatekninen huolto.....	7
3.	Rakennuttajan toteutusvelvollisuus ja toteutussopimus.....	7
3.1	Toteutusvelvollisuus.....	7
3.2	Toteutussopimus.....	7
3.3	Arkkitehtuurikilpailun järjestämisvelvollisuus .....	8
3.4	Sopimussakko ja vakuudet .....	9
3.5	Kaupungin toteutussopimuksen irtisanominen.....	9
3.6	Rakentamisen laadunohjaus ja rakennuslupasuunnitelmien hyväksyminen.....	10
3.7	Rakentamisen määräajat ja kiinteistökaupan määräaika.....	11
3.8	Tontille toteutettavien rakennusten esteettömyys ja energiatehokkuus.....	12
4.	Tontin luovuttaminen .....	12
4.1	Yleistä .....	12
4.2	Luovuttamisen edellytykset.....	12
4.3	Kiinteistökaupan esisopimus .....	13
4.4	Sopimussakko ja vakuudet .....	14
4.5	Kaupungin esisopimuksen irtisanomisoikeus .....	14
4.6	Kauppahinnan määräytyminen ja korko .....	15
5.	Tarjouskilpailu ja sen ehdot.....	15
5.1	Tarjouskilpailun ehdot ja tarjouksen jättäminen .....	15
5.2	Lisätiedot ja tarjouspyynnön täydentäminen.....	17
5.3	Kilpailuasiakirjat.....	17

# 1. Hakumenettely

Vaasan kaupunki järjestää yleisen ja avoimen tarjouskilpailun osoitteessa Rantakatu 1A sijaitsevan tontin 2-3-35 (jäljempänä myös "Tontti" tai "Kohde") toteuttamiseksi. Kilpailun järjestämisestä vastaa Vaasan kaupungin kiinteistötoimi.

Kyseessä on valintamenettely, jossa hintakilpailulla valitaan Tontin saaja ja toteuttaja. Tontti luovutetaan korkeimman hintatarjouksen tehneelle. Hinta on esitettävä Kohteen kokonaishintana.

Kilpailun voittaja sitoutuu

- 1) järjestämään yhdessä Vaasan kaupungin kanssa Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry:n sääntöjen mukaisen yleisen arkkitehtuurikilpailun Tontille toteutettavan uudisrakennuksen suunnittelusta,
- 2) purkamaan Tontilla ja osittain rajoituvilla katualueilla sijaitsevan siilorakennuksen lämpökeskuksineen,
- 3) toteuttamaan arkkitehtuurikilpailun, kaupungin hyväksymien suunnitelmien ja rakennusluvan mukaisen rakennuksen Tontille sekä
- 4) toteuttamaan pysäköinnin järjestelyn kohdan 2.5 mukaisesti.

Alueen raja-alue on osoitettu tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 2.

Ostotarjouskilpailu on avoin kaikille ja ostotarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Kilpailun voittajaksi esitettävällä tarjoajalla/tarjoajilla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset laajan ja rakennusteknisesti haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla. Voittajaksi esitettävän tulee toiminnassaan täyttää osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaiset velvoitteet sekä verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskevat sekä muut vastaavat lakisääteiset yhteiskuntavelvoitteet (ks. tarjouspyynnön kohta 5.1)

Tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan Tontin tämän tarjouspyynnön mukaisesti.

Ostotarjous on tehtävä tarjouspyynnön ohjeiden mukaisesti. Tarjouksen tekemisestä ei makseta tarjoajille mitään korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa tai niiden myöntäminen pitkittyy.

Jäljempänä ostotarjouskilpailun voittajasta käytetään nimitystä "Rakennuttaja" ja kilpailun järjestäjästä Vaasan kaupungista nimitystä "Kaupunki".

## 2. Kohteen kuvaus, tontin tiedot ja rakennettavuus

### 2.1 Kohteen kuvaus



*Ilmakuva Höyrymyllyn alueesta, 2014*

Suunnittelualueella sijaitsevat Vaasanmylly Oy:n rakennuttamat betonisiilot sekä lämpökeskus, jotka ovat olleet tyhjillään ja käyttämättömänä 1990-luvun lopulta lähtien. Kohde on kaupungin omistuksessa.

Siilot on rakennettu kiinni entiseen Vaasanmyllyn kokonaisuuteen, joka nykyään toimii Åbo Akademin kampuksena, Academillinä. Entinen Vaasanmyllyn kokonaisuus elevaattoritorneineen on yksi Vaasan maamerkeistä. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä "Vaasan rantapuistovyöhyke julkisine rakennuksineen ja Vaasan Höyrymylly" (Museovirasto).

Siilot sijaitsevat Vaasan keskustan rantavyöhykkeellä Rantakadun pohjoispäässä, Museokadun päätteenä, katkaisten katualueen ja yhteyden rantaan. Maisemallisesti siilot sijoittuvat kahden rantapuiston, Satamapuiston ja Marianpuiston, väliin. Alueen luonne on julkinen.

Suunnittelualueen edestä kulkee Vaasan suosituin kevyen liikenteen ulkoilureitti, joka kiertää pitkin rantoja. Rannassa kulkee myös rautatie, jossa kulkee tavarakuljetuksia satamaan. Radan ja Marianpuiston välissä siilojen vieressä on hiekkakenttä, jota käytetään tällä hetkellä pysäköintiin.

Vaasan kaupunki on määrätietoisesti kehittänyt keskustan rantavyöhykettä. Kalarannan rakentamisesta ja toiminnasta järjestettiin yleinen ja avoin luovutuskilpailu, joka ratkaistiin vuoden 2016 lopulla. Sisäsatamaan tulevasta toiminnasta ja väliaikaisista rakennelmista kilpailtiin vuoden 2017 aikana.

Rannan kevyen liikenteen reittiä on tarkoitus jatkaa sillalla Vaasan Sähkön edestä yliopiston rantaan. Kaavassa nro 855 on lisäksi Academillin ja suunnittelualueen edustalle varattu alue venesatamaa varten,

jolle saa rakentaa 1200 m2 satama-, veneily- ja virkistystarkoituksia palvelevia keveitä rakennuksia. Asemakaavan ak855 mukaisen rakentamisen toteutusajataulusta ei ole tehty päätöksiä.

## 2.2 Tontin tiedot

Tunnistetiedot:

Tontin nro	Käyttötarkoitus	Kaavan osoittaman kerrosala	Tontin pinta-ala
2-3-35	AL, asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialue	5.500 kem2	1.325 m2

## 2.3 Tontilta purettavan rakennuksen tiedot

Tontilla sijaitsee entisen Vaasanmyllyn siilot. Rakennukseen kuuluu pyöreät viljasiilot, suorakulmainen väliosa, joka yhdistää siilot entiseen myllyrakennukseen sekä lämpökeskus ja savupiippu. Alkuperäiseltä käyttötarkoitukseltaan viljan varastointiin käytetyt siilot on rakennettu vuosina 1957 – 1959.

Rakennusta on laajennettu 1963, jolloin pohjoispäätyyn rakennettiin kolme viljasiiloa lisää.

Halkaisijaltaan noin 6 metrisiä pyöreitä siloja on rakennuksessa yhteensä 18 kappaletta. Väliosassa on ollut viljan kuljettamiseen ja käsittelyyn liittyviä laitteita, sekä muutama suorakulmainen viljasiilo.

Siilojen 200 mm paksut seinät ovat raudoitettua betonia. Savupiippua lukuun ottamatta rakennuksen korkein osa on väliosa, joka ulottuu n. 42 metrin korkeuteen maanpinnasta. Savupiipun yläpää ulottuu n. 48 metrin korkeuteen. Rakennus on ollut poissa käytöstä ja kylmillään 90-luvun lopulta asti

Kaupunki on teettänyt siilojen osalta kuntotutkimuksia ja haitta-ainekartoituksia vuosina 2015-17 sekä purkamisen osalta kustannusarvion vuonna 2016. (kilpailuasiakirjat 4.1-2) Aiemmat omistajat ovat teettäneet kuntotutkimuksia vuosina 1995 ja 2002.

Kaupunki on hakenut siilorakennukselle purkuluvan (kilpailuasiakirja 10). Purkuluvan mukaisesti tulee laatia tarkempi purkus suunnitelma. Academillin ja siilojen välisen seinän rakenne on selvittävää riittävän luotettavasti ennen purkutöiden aloittamista.

Kaupunki voi osoittaa kohteesta kierrätyskelpoiseksi määritetyksi betonille käyttökohteen. Betoni tulee tällöin murskata määrättyyn raekokoon ja kuljettaa kaupungin osoittamaan paikkaan kaupungin alueella.

## 2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 1057, joka on hyväksytty 13.11.2017 ja tullut lainvoimaiseksi 23.3.2020. Kaavassa alue varataan asuin-, liike- ja toimistorakentamiselle (AL) sekä puistoksi (VP). Lisäksi osoitetaan tarpeelliset katu- ja kevyen liikenteen alueet.

Koko tontti 2-3-35 on rakennus alaa. Korttelialue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka ominaispiirteitä ja erityisarvoja tulee vaalia. Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen arvokkaaseen julkiseen luonteeseen, muodostuvaan kokonaisuuteen sekä kaupungin merelle avautuvaan julkisivuun. Rakennuksen pääjulkisivu suuntautuu merelle, mutta myös muut julkisivut suuntautuvat julkisille puisto- tai katualueille, ja näiden suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kohdan 3.3. mukaisessa arkkitehtikilpailussa ja sitä seuraavassa tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida asemakaavamääräykset. Perustelluista syistä määräyksistä voidaan vähäisesti poiketa, kun luodaan parempaa kaupunkikuvaa, ympäristöä ja itse rakennusta. tms.

Museokatu päättyy tontin 2-3-35 rajalle, mutta jatkuu kevyen liikenteen väylänä Rantakadulle. Kevyen liikenteen reitit toteutetaan kaupunkikuvallisesti laadukkaina (k-2). Huoltoyhteys ja esteetön kevyen liikenteen reitti (pp/h) osoitetaan AL-tontin pohjoispuolelta (Museokuja). Jalankulkuyhteys Marianpuiston pohjoisosan poikki osoitetaan jatkumaan Rantakadulle. Uusi kevyen liikenteen radanyliitys osoitetaan Museokadun päätteeksi.

## 2.5 Pysäköinnin järjestäminen ja autopaikat

Tontille on kaavassa nro 855 osoitettu 50 autopaikkaa tontin 2-3-29 (Koulukatu 4) maanalaisesta paikoitushallista.

Tarjouskilpailun voittaja sitoutuu Kaupungin ja Harry Schaumanin Säätiön (HSS) välisen sopimuksen (kilpailuasiakirja 5) mukaisesti lunastamaan 50 autopaikkaa Asunto Oy Vaasa Strandkvarnen:lta (tai Kaupungin ja HSS:n välisen sopimuksen mukaisesti mahdollisesti perustettavalta pysäköintiyhtiöltä), joka omistaa ja hallinnoi tontin 2-3-29 autopaikkoja. Loput tontin vaatimat pysäköintipaikat tulee toteuttaa maanalaisina Tontilla.

## 2.6 Maaperän pilaantuneisuus ja rakennusjätteet ym.

Kaupungilla ei ole tietoja tontin maaperän pilaantuneisuudesta. Siilojen kuntotutkimuksen yhteydessä on havaittu öljyä rakennuksen lattialla ja seinustalla. Lisäksi kattilahuoneessa on havaittu paljon turmeltuneita koneita, laitteita ja rakenteita. Tontilla sijaitsee lisäksi Vaasanmylly Oy:n ajalta 3 maanalaista öljysäiliötä. Öljysäiliöt voivat sisältää vanhoja polttoainejäämiä ja tulee puhdistaa ennen purkutyötä.

Kaupunki voi osoittaa kohteesta kierrätyskelpoiseksi määritetyksi betonille käyttökohteen. Betoni tulee tällöin murskata määrättyyn raekokoon ja kuljettaa kaupungin osoittamaan paikkaan kaupungin alueella.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakennuksen edellyttämässä laajuudessa tontille jääneet vanhat rakenteet kuten johdot, putket, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli rakentamisen aikana havaitaan öljyllä tai muulla haitta-aineella pilaantunutta maa-ainesta tai betonia, toimitetaan mahdollinen pilaantunut maa-aines tai betoni luvanvaraiseen jätteenkäsittelykeskukseen. Rakennuttaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivuusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kiinteistötoimen ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaa Rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Kiinteistötoimi vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu hyvissä ajoin ennen niiden toteuttamista. Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Rakennuttajalle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta.

Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes tontille rakennettavat rakennukset on

asemakaavan ja tontin luovutussopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

## 2.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan liittämään tontille toteutettavat hankkeet yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia eri laitosten ja yhtiöiden käyttämiä toimitus-, liittymis-, myynti- ja muita vastaavia ehtoja.

# 3. Rakennuttajan toteutusvelvollisuus ja toteutussopimus

## 3.1 Toteutusvelvollisuus

Tontti 2-3-35 toteutetaan Rakennuttajan kokonaisvastuuperiaatteella. Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontin kokonaan täysin valmiiksi tämän tarjouspyynnön, toteutussopimuksen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen ja näiden liitteiden mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Toteutusvelvollisuuteen kuuluu Tontilla ja katualueilla sijaitsevan siilorakennuksen purkaminen.

Rakennuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset.

Rakennuttaja 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.

Rakennuttaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista Tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.

Tontti 2-3-35 on suunniteltava ja toteutettava sitä koskevan arkkitehtuurikilpailun voittanutta ehdotusta noudattaen. Tontin suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava tämän tarjouspyynnön, toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja.

## 3.2 Toteutussopimus

Tontin 2-3-35 toteuttamisesta tehdään Kaupungin ja Rakennuttajan välillä toteutussopimus.

Sopimuksessa sovitaan Kaupungin ja Rakennuttajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä tontin 2-3-35 toteuttamisen periaatteista tämän tarjouspyynnön mukaisesti. Rakennuttaja sitoutuu lisäksi noudattamaan Kaupungin toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen sekä näiden liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei toteutussopimuksessa tai kiinteistökaupan esisopimuksessa voida millään tavoin sopia Kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. Tästä johtuen Kaupunki ei vastaa Rakennuttajan hankkeille mahdollisista viranomaismääräyksistä taikka -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista tai muista vastaavista, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita. Samoin Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle mahdollisista vahingoista eikä viivästyksistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomaislupien käsittely valitusten johdosta tai muusta syystä pitkittyy tai ne eivät tule lainvoimaisiksi.

Mikäli tontin 2-3-35 Rakennuttajana toimii rakennuttajaryhmä tai muu yhteenliittymä, vastaavat ryhmän tai yhteenliittymän osapuolet Kaupunkia kohtaan yhteisvastuullisesti tonttia koskevan toteutussopimuksen velvoitteiden täyttämistä, ellei Kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Toteutussopimus on allekirjoitettava viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomaisen on tehnyt päätöksen Rakennuttajan esittämän ostotarjouksen hyväksymisestä. Toteutussopimus on voimassa sopimusten allekirjoittamisesta siihen saakka, kunnes asemakaavan, arkkitehtikilpailun ja rakennusluvan mukainen rakennus on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki ko. toteutussopimukseen perustuvat velvoitteensa.

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

Mahdolliset toteutussopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolien on ne allekirjoitettava.

Mahdolliset toteutussopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien osapuolten hyväksymä. Lausunnon pyytämistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin. Mikäli erimielisyydestä ei tällöin päästä sopimukseen, annetaan asia Pohjanmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia, poislukien lainvalintaa koskevia säädöksiä.

Toteutussopimusluonnos on tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 6. Kaupunki pidättää oikeuden tehdä sopimusluonnokseen perustellusta syystä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä ennen niiden allekirjoittamista.

### 3.3 Arkkitehtuurikilpailun järjestämisvelvollisuus

Rakennuttaja on velvollinen yhteistyössä Kaupungin kanssa järjestämään Suomen Arkkitehtiliiton sääntöjen mukaisen avoimen arkkitehtuurikilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tontin 2-3-35 suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme.

Arkkitehtuurikilpailun järjestäjänä toimii Rakennuttaja. Rakennuttaja viimeistelee yhdessä Kaupungin edustajien kanssa kilpailuohjelman liitteen nro 8 mukaisen luonnoksen pohjalta, jossa määritellään kilpailutehtävän ja kilpailuehdotusten arvosteluperusteet.

Kilpailutuloksen perusteella tontin arkkitehtuurisuunnittelu voidaan antaa yhdelle tai useammalle kilpailuun osallistuneelle suunnittelutoimistolle. Rakennuttaja päättää itse mahdollisesta suunnittelutoimeksiannosta. Rakennuttaja ja Kaupunki vastaavat puoliksi kaikista arkkitehtuurikilpailusta aiheutuvista kustannuksista.

Tontti 2-3-35 on suunniteltava ja toteutettava tonttia koskevan arkkitehtuurikilpailun voittanutta ehdotusta ja muista kilpailuehtouksista mahdollisesti lainattuja parhaita elementtejä noudattaen.

Tonttia 2-3-35 koskeva arkkitehtuurikilpailu tulee järjestää siten ja siinä aikataulussa, että tarjouspyynnön kohdissa 3.7 tontin 2-3-35 rakentamisen aloittamiselle asetetut määräajat saavutetaan.



### 3.4 Sopimussakko ja vakuudet

Toteutussopimuksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi sopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Rakennuttaja ei noudata toteutussopimuksen tai sen liitteiden ehtoja taikka sitä, mitä niiden perusteella on määrätty. Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi.

Sopimussakko on suuruudeltaan enintään viisisataatuhatta (500 000,00) euroa. Mikäli Rakennuttajan sopimusrikkomuksen voidaan kuitenkin katsoa kohdistuvan vain yksittäiseen rakentamiskohteeseen ja sopimusrikkomusta on muutoinkin kokonaisuutena arvioiden pidettävä toteutussopimuksen tarkoitus ja tavoitteet huomioon ottaen vähäisenä, peritään sopimussakkoa tällöin enintään kaksisataatuhatta (200 000,00) euroa.

Erikseen todetaan, että tontin 2-3-35 ostamista ym. koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu tonttia 2-3-35 koskevassa kiinteistökaupan esisopimuksessa. Näin ollen toteutussopimusten perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös tontin 2-3-35 kiinteistökaupan esisopimuksen sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli Rakennuttaja on rikkonut kiinteistökaupan esisopimuksessa tonttien ostolle asetettuja ym. ehtoja.

Rakennuttaja sitoutuu luovuttamaan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Kaupungille luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman viidensadantuhannen (500 000,00) euron omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen Kaupungin hyväksymän vakuuden. Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes tontti on rakennettu täysin valmiiksi ja Rakennuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki ko. tonttia koskevat ja toteutussopimukseen ja sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuuden tulee olla kuitenkin voimassa enintään 31.12.2026 saakka. Vakuudet on luovutettava Kaupungille viimeistään toteutus- ja esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

### 3.5 Kaupungin toteutussopimuksen irtisanominen

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tonttia 2-3-35 koskeva toteutussopimus välittömästi päättymään ja/tai pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja olennaisesti laiminlyö tässä tarjouspyynnössä, toteutussopimuksessa, tonttien kiinteistökaupan esisopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo tarjouspyynnön, toteutussopimuksen, tonttien kiinteistökaupan esisopimusten 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 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 esitetystä tilanteesta 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 irtisanoo tonttia 2-3-35 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös toteutussopimus välittömästi päättymään.

Kaupunki saa irtisanomistilanteessa korvaukset täyden omistus- ja käyttöoikeuden tämän 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 po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä irtisanomisilmoituksen tiedoksisaatuaan.

Toteutussopimuksen irtisanominen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Rakennuttajalta Toteutussopimuksen ja tontin 2-3-35 kiinteistökaupan esisopimusten perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

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

### 3.6 Rakentamisen laadunohjaus ja rakennuslupasuunnitelmien hyväksyminen

Tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan perustettavan työryhmän kokouksissa. Työryhmä koostuu Vaasan kaupungin kiinteistötoimen ja kaavoituksen edustajista. Rakennusvalvonta osallistuu työryhmään asiantuntijaroolissa. Tarvittaessa työryhmää täydennetään muilla asiantuntijoilla.

Työryhmän tehtävänä on antaa jatko-ohjeet toteutussuunniteluun voittaneen ehdotuksen pohjalta ja tarkastaa, että rakennuslupaa haetaan suunnitelmilla, jotka vastaavat arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen ja mahdollisten muiden kilpailuehdotusten parhaiden ideoiden pohjalta kehitettyä konseptia ja jalostettua suunnitelmaa, sekä valvoa tontin luovuttamista koskevien sopimusehtojen sekä muiden hanketta koskevien erityisehtojen täyttymistä.

Rakennuttaja on velvollinen nimeämään organisaatioistaan yhdyshenkilön, joka osallistuu kokouksiin ja mahdollisiin katselmuksiin. Aineiston toimitus- ja esittelyvastuu kokouksissa on hankkeen pääsuunnittelijalla. Mikäli yhdyshenkilö vaihtuu, tästä on viipymättä ilmoitettava työryhmälle.

Rakennuttaja on velvollinen ilmoittamaan tontin rakentamisen aloittamisen ja valmistumisen ajankohdat sekä näitä koskevat muutokset hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Vaasan kaupungin kiinteistötoimelle.

Lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on esitettävä kiinteistötoimen (työryhmän) hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista. Tontin toteuttamisen tulee tapahtua edellä tässä kohdassa mainitulla tavalla

hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin 2-3-35 luovuttamisesta, mikäli lopullinen rakennuslupasuunnitelma ei laadullisesti tai perusratkaisuiltaan vastaa tonttia koskevan arkkitehtuurikilpailun voittanutta ehdotusta.

Rakentamisvaiheessa mahdollisesti tapahtuville Rakennuttajan toimesta esitettävälle suunnitelmien muutoksille, jotka heikentävät laatutasoa, on saatava kiinteistötoimen (työryhmän) hyväksyntä.

### 3.7 Rakentamisen määräajat ja kiinteistökaupan määräaika

Rakennuttaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan tonttia 2-3-35 koskevan kiinteistökaupan kauppakirjan, kun tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään 30.6.2022.

Tontilla 2-3-35 sijaitsevan siilorakennuksen purkaminen tulee aloittaa viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettu.

Tontin 2-3-35 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluttua siitä, kun siilorakennuksen purkutyöt on suoritettu hyväksytysti. Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä.

Hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennuksen tulee valmistua neljän (4) vuoden kuluessa tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennus katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt käyttöönottettavaksi.

Edellä esitetyt määräajat ovat sitovia ja Rakennuttaja on velvollinen tekemään tontin kiinteistökaupan sekä toteuttamaan tontin annetun määräajan puitteissa. Rakennuttajan tulee kaikessa toiminnassaan ottaa huomioon määräajat ja myötävaikuttaa niiden toteutumiseen.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidennystä. Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästyminen johtuu Rakennuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota Rakennuttajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia Rakennuttaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa.

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 viivästytilanteita, kuten esimerkiksi hankkeiden toteuttamisen edellyttämien lupien normaalina pidettävää viranomaiskäsittelyn viivästyminen.

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

1. Määräaika, jota todennäköinen viivästyminen koskee.
2. Todennäköisen viivästyksen syyt ja sen arvioitu kesto.
3. Selvitys Rakennuttajan toimista viivästyksen 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 määräaikaakohtaisesti 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 veloitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, noudatetaan erimielisyyksien ratkaisemisessa sitä, mitä tarjouspyynnön liitteessä olevassa toteutussopimuksessa on tältä osin (erimielisyyksien ratkaiseminen) sanottu.

### 3.8 Tontille toteutettavien rakennusten esteettömyys ja energiatehokkuus

Tontille 2-3-35 toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömyyttä sekä energiatehokkuutta ja vähähiilisyyttä parantaviin ratkaisuihin jotka tukevat Kaupungin hiilineutraalustavoitetta 202X.

Rakennuttaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostoa esittämään kiinteistötoimelle, miten edellä mainitut asiat on huomioitu osana kokonaisuutta määräyksien asettamaa minimitasoa paremmin.

## 4. Tontin luovuttaminen

### 4.1 Yleistä

Tontti 2-3-35 myydään Rakennuttajalle tai tämän perustamalle asunto-osaakeyhtiölle tai perustettavan asunto-osaakeyhtiön lukuun Rakennuttajan ostotarjouksen sekä tämän tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvään kauppahintaan ja Kaupungin määräämin ehdoin. Tontin ostamiselle asetettu määräaika on esitetty edellä tarjouspyynnön kohdassa 4.3. Kauppahinnan hyväksyy lopullisesti kaupunginhallitus.

### 4.2 Luovuttamisen edellytykset

Tontin myynti tulee vireille Rakennuttajan kiinteistötoimelle esittämällä vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemuksen käsittelyaika on arviolta noin 6 - 8 viikkoa. Tontin 2-3-35 ostamiselle asetettu määräaika on esitetty edellä tarjouspyynnön kohdassa 4.3.

Tontin luovuttamisen ja luovutushakemuksen käsittelyn yleisenä edellytyksenä on, ellei erikseen toisin sovita:

1. Tonttia koskevat lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on voittanutta arkkitehtuurikilpailuehdotusta mukailleen sekä muutoin tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla hyväksytty kiinteistötoimessa (työryhmä) ja rakennuttaja on esittänyt kohteen purkuluvan mukaisen purkusuunnitelman.
2. Rakennuttaja esittää viimeistään tontin ostoa hakiessaan tontille rakennettavaa rakennusta kohdan 3.8. mukaisen selvityksen.
3. Rakennuttaja on muutoinkin noudattanut sitä, mitä tontin osalta on tarjouspyynnössä, toteutussopimuksessa, kiinteistökaupan esisopimuksessa ja näiden liitteissä edellytetty tai määrätty.

Mikäli Rakennuttaja on laiminlyönyt tai muutoin rikkonut tarjouspyyntöön, toteutussopimukseen, kiinteistökaupan esisopimukseen tai näiden liitteisiin perustuvia ehtoja, Kaupungilla on oikeus

seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta siihen saakka, kunnes Rakennuttaja on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä kokonaisuudessaan tontin 2-3-35 luovuttamisesta, mikäli Kaupunki irtisanoo toteutus- ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kaupunki ei vastaa Rakennuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki mainituin perusteiden pidättäytyy tontin 2-3-35 luovuttamisesta. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tontin luovuttamista koskeva päätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy esimerkiksi valitusten johdosta.

### 4.3 Kiinteistökaupan esisopimus

Tontin 2-3-35 ostamisesta tehdään Kaupungin ja Rakennuttajan välillä maakaaren muotomääräysten mukainen kiinteistökaupan esisopimus. Esisopimus on allekirjoitettava toteutussopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomais on tehnyt päätöksen Rakennuttajan esittämän ostotarjouksen hyväksymisestä.

Tontin 2-3-35 lopullinen kiinteistökauppa on tehtävä tarjouspyynnön kohdassa 4.3 esitetyn määräajan puiteissa. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinta ja mahdollinen korko on kokonaisuudessaan maksettu. Tontin lopullisessa kiinteistökaupassa noudatetaan Kaupungin yleisesti käyttämiä luovutusehtoja sekä mahdollisesti kaupunginhallituksen tai -valtuuston päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, tarjouspyyntöön sekä toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukseen.

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

Kiinteistökaupan esisopimus on voimassa sopimusten allekirjoittamisesta alkaen 31.12.2022 asti.

Rakennuttaja ja Kaupunki voivat erikseen sopia esisopimuksen voimassaolon määräajan jatkamisesta. Mahdolliset esisopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolien on ne allekirjoitettava.

Mahdolliset esisopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin ja erimielisyyden kohteesta pyydetään tarvittaessa kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Valittavan asiantuntijan tulee olla molempien osapuolten hyväksymä. Lausunnon pyytämistä aiheutuvista kustannuksista vastaa se osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto kokonaan tai pääosin on. Muussa tapauksessa osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin.

Mikäli erimielisyydestä ei tällöin päästä sopimukseen, annetaan asia Pohjanmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tällöin sovelletaan Suomen lakia, poislukien lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Esisopimusluonnos on tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 7. Kaupunki pidättää oikeuden tehdä sopimusluonnokseen perustellusta syystä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä ennen niiden allekirjoittamista.

#### 4.4 Sopimussakko ja vakuudet

Esisopimuksen ehtojen noudattamisen varmistamiseksi sopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa, mikäli Rakennuttaja ei määräajassa osta esisopimusten kohteena olevaa tonttia sovitun mukaisesti tai ei muutoin noudata esisopimuksen ehtoja. Sopimussakkoa suoritetaan aina mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi.

Sopimussakko on suuruudeltaan enintään viisisataatuhatta (500 000,00) euroa.

Erikseen todetaan, että tontin 2-3-35 toteuttamista (suunnittelu, rakentaminen ym.) koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu tonttia 2-3-35 koskevassa toteutus sopimuksessa. Näin ollen esisopimuksen perusteella mahdollisesti perittävä sopimussakko ei vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös tontin 2-3-35 toteutus sopimuksen sopimussakko ehtojen perusteella, mikäli Rakennuttaja on rikkonut toteutus sopimuksen ehtoja.

#### 4.5 Kaupungin esisopimuksen irtisanomisoikeus

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa tontin kiinteistökaupan esisopimus välittömästi päättämään ja/tai pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Rakennuttaja olennaisesti laiminlyö tässä tarjouspyynnössä, toteutus sopimuksessa, tontin kiinteistökaupan esisopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo tarjouspyynnön, toteutus sopimuksen, tontin kiinteistökaupan 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 esisopimus välittömästi päättämään 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 esisopimus välittömästi päättämään, 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 esitettyssä 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 esisopimus välittömästi päättämään 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 omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt lopullisella kiinteistökaupan kauppakirjalla Rakennuttajalle tai sen perustamalle yhtiölle.

Esisopimuksen irtisanomisesta päättää kaupunginhallitus ja mahdollisesta irtisanomisesta ilmoitetaan Rakennuttajalle todisteellisesti.

Mikäli Kaupunki irtisanoo tonttia 2-3-35 koskevan toteutussopimuksen, Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa myös tonttia koskeva kiinteistökaupan esisopimus välittömästi päättymään.

Kaupunki saa irtisanomistilanteessa korvauksetta täyden omistus- ja käyttöoikeuden tämän tarjouspyynnön mukaisesti järjestettyyn arkkitehtuurikilpailun tuloksena saatuihin suunnitelmiin ja muihin materiaaleihin sekä mahdollisiin muihin Kaupungin ja Rakennuttajan yhteistyönä laadittuihin suunnitelmiin ja materiaaleihin. Rakennuttaja on velvollinen luovuttamaan korvauksetta po. suunnitelmat ja materiaalit viipymättä irtisanomisilmoituksen tiedoksisaatuaan.

Esisopimuksen irtisanominen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Rakennuttajalta Toteutussopimuksen ja tontin 2-3-35 kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

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

## 4.6 Kauppahinnan määräytyminen ja korko

Tontin 2-3-35 kauppahinta määräytyy tarjoajan ilmoittaman kokonaishinnan perusteella.

Mikäli Kaupunki myöntää tarjouspyynnön kohdassa 4.3. esitettyyn kiinteistökaupan määräaikaan perustellusta syystä pidennystä, Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyn perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa sen neljän (4) prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tontin kauppahinnan perusteella.

## 5. Tarjouskilpailu ja sen ehdot

### 5.1 Tarjouskilpailun ehdot ja tarjouksen jättäminen

Ostotarjouskilpailu on avoin kaikille ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä.

Tarjouksen tekemiseen on käytettävä tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana nro 9 olevaa ostotarjouslomaketta. Lomakkeet sisältävät muun ohella tarjoajan yhteiskuntavelvoitteiden hoitamista koskevan vakuutuksen.

Kyseessä on hintakilpailu, jossa tontti 2-3-35 luovutetaan korkeimman hintatarjouksen tehneelle (kokonaismyyntihinta). Tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan tontin 2-3-35 tämän tarjouspyynnön mukaisesti.

Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan tarjottava kokonaishinta kahden (2) desimaalin tarkkuudella.

Tontti 2-3-35 esitetään luovutettavaksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle. Voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja vaativan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi tarjouspyynnössä ja toteutus- ja esisopimuksissa edellytetyllä tavalla.

Kaupunki voi harkintansa mukaan sulkea tarjouskilpailusta pois tarjoajan, joka ei täytä edellä mainittuja yleisiä kelpoisuusedellytyksiä. Tarjoaja suljetaan lisäksi kaupungin harkinnan mukaan pois kilpailusta, mikäli:

1. Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä ja/tai
2. Tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia veloitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen ja/tai
3. Tarjoaja on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä veloitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Tarjoaja on Kaupungin niin vaatiessa velvollinen viipymättä esittämään kaikki tarjoajan yleisen kelpoisuuden toteamiseksi vaadittavat selvitykset. Voittajaksi esitettävän tarjoajan on toimitettava Kaupungille selvitys luottotiedoistaan sekä selvitys edellä mainittujen yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisesta.

Tarjoajan kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken tilanteen mukaan. Yksittäisen tarjoajan ja useamman tarjoajan muodostaman ryhmän kelpoisuusarviointi voidaan suorittaa kokonaisarviointina.

Kaupunki voi edelleen sulkea kilpailusta pois tarjoajan, jonka ostotarjous ylittää merkittävästi muiden saatujen tarjousten tason ja jonka ostotarjousta ei voida pitää uskottavana.

Mikäli kaksi tai useampi kelpoisuusehdot täyttänyttä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, Rakennuttajan valinta suoritetaan arpomalla, elleivät tarjoajat pääse sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kun tilanteesta on heille kirjallisesti ilmoitettu.

Mikäli tarjouskilpailussa ei saada yhtään hyväksyttävää tarjousta, Kaupunki pidättää itselleen oikeuden neuvotella tonttien myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa.

Tarjousten on oltava voimassa 31.10.2021 saakka.

Kirjalliset ostotarjoukset (tarjouspyynnön kilpailuasiakirja nro 9) osoitetaan Vaasan kaupungin kaupunginhallitukselle ja niiden on oltava perillä Vaasan kaupungin kirjaamossa suljetussa kurossa viimeistään keskiviikkona 30.6.2021) klo 15.00 mennessä. Kuori tulee varustaa merkinnällä "MUSEONRANNAN AL-TONTIN 2-3-35 HINTAKILPAILU". Kaupunki pidättää oikeuden pidentää tarjousten jättämiselle varattua aikaa.

Postiosoite:

Vaasan kaupunki/Kirjaamo

PL 3, 65101 Vaasa

Käyntiosoite: Vaasanpuistikko 10

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset. Kaupunki ei vastaa mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Kaupunki päättää hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saa lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyy.

Ehdollisia tarjouksia ei hyväksytä.

Ostotarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.



## 5.2 Lisätiedot ja tarjouspyynnön täydentäminen

Tarjouspyyntöä ja tarjouspyynnön kohdetta koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 3.5.2021 mennessä osoitteeseen:

tontit@vaasa.fi

Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin sekä tarjousaikana tapahtuvat tarjouspyynnön mahdolliset täydennykset ja korjaukset sekä tarjousten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan Teknisen toimen/kiinteistötoimen internet -sivuilla ([www.vaasa.fi/siilot/](http://www.vaasa.fi/siilot/)) viimeistään 10.5.2021.

## 5.3 Kilpailuasiakirjat

1. Tarjouspyyntö (tämä asiakirja)
2. Kilpailualue (tonttikartta tontti 2-3-35)
3. Asemakaava, kaavamääräykset ja asemakaavan selostus
4. Siilojen rakennustekniset tutkimukset
  - i. Siilot kuntotutkimus 2017
  - ii. Siilot hinta-arvio purkaminen 2016
5. Pysäköintisopimus
6. Toteutuslupaluonnos
7. Esisopimusluonnos
8. Kilpailuohjelmaluonnos
9. Ostotarjouslomake
10. Purkulupa