

___ . ___.202[•]

TOTEUTUSSOPIMUS

koskien Kielotie 13 korttelin rakennushanketta

SISÄLLYS

1	OSAPUOLET	3
2	SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	3
3	MÄÄRITELMÄT	4
4	SOPIMUKSEN KOHDE SEKÄ TOTEUTUS- JA KILPAILUALUEET	5
5	HANKKEEN KUVAUS	6
6	HANKKEEN TOTEUTTAMINEN	7
6.1	Toteuttajan päävelvoite	7
6.2	Lisärakentaminen	7
6.3	Suunnitelmat ja niiden hyväksyminen	8
6.4	Suunnittelu- ja toteutusvaatimukset sekä suunnittelun yleiset periaatteet	8
7	RAKENTAMISTA EDELTÄVÄT JÄRJESTELYT	9
7.1	Hankkeen toteuttamiseksi perustettavat yhtiöt	9
7.2	Esisopimus tonttikaupasta	9
7.3	Pysäköinnin järjestäminen	9
8	KVR-SOPIMUKSET JA URAKKASOPIMUKSET	10
9	YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS	11
10	MUUT SOPIMUKSET	12
11	ASEMAKAAVAMUUTOKSEN ETENEMINEN	12
12	RAKENNUSVAIHEEN TOTEUTUSAIKATAULU	12
12.1	Hankkeen valmistuminen	12
12.2	Vaiheittainen käyttöönotto	13
12.3	Välitavoitteet	13
12.4	Työnaikaisten järjestelyjen aikataulu	13
12.5	Poikkeaminen toteutusaikataulusta, välitavoitteista ja työnaikaisten järjestelyjen aikataulusta 14	
12.6	Rakennustöiden keskeyttäminen ja aloittamisen siirtäminen	14
12.7	Viivästyssakot ja vahingonkorvaus viivästyksestä	14
13	TOTEUTTAJAN RAHOITUS-, VAKUUS- JA VAKUUTTAMISVELVOITTEET	15
13.1	Hankkeen rahoitus.....	15
13.2	Vakuudet	15
13.3	Vakuutukset.....	15
14	VTK:N JA KAUPUNGIN TOIMINTA JA VALVONTA	16
15	OSAPUOLTEN VASTUUNJAKO	16
15.1	Vastuunjako.....	16
16	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN	17

16.1	Sopimuksen allekirjoittaminen, voimaantulo ja voimassaolo	17
16.2	Sopimuksen ennen aikainen päättäminen	17
16.3	Sopimuksen päättämisen seuraamukset	18
17	SOPIMUSSAKKO	18
18	ylivoimainen este	18
19	Muut ehdot	19
19.1	Sopimusvelvoitteiden ulottuminen asunto-osakeyhtiöihin ja sijoittajiin	19
19.2	Liitteet	19
19.3	Kulut ja kustannukset	19
19.4	Sopimusehdon pätemättömyys	19
19.5	Oikeuksien käyttämättä jättäminen	19
19.6	Tiedonannot.....	19
19.7	Sopimuksen muuttaminen ja siirtäminen.....	20
19.8	Koko sopimus	20
19.9	Sovellettava laki ja riidanratkaisu	21
20	SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET	21
21	LIITTEET	22
1	Kartta kilpailu- ja toteutusalueesta.....	22
2	Yhteisjärjestelysopimus	22
3	Asemakaavamuutosehdotus nro 002365.....	22
4	Suunnitteluohjeet	22
5	Lisärakentamisessa sovellettavat resurssiviisauden vaatimukset	22
6	Esisopimus kiinteistön kaupasta	22
7	Pysäköintilaitoksen omistavan kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestys.....	22
8	Pysäköintilaitoksen omistavan kiinteistöyhtiön osakkeiden merkintäsopimus	22
9	KVR-sopimukset liitteineen (liitteinä mm. urakkaohjelma).....	22

Tämä toteutus sopimus koskien Kielotie 13 korttelin rakennushanketta (jäljempänä "**Sopimus**") on tehty [●].[●].202[●] seuraavien osapuolten välillä:

1 OSAPUOLET

- (1) **VTK Kiinteistöt Oy** (Y-tunnus 0517745-4), jonka rekisteröity osoite on Elannontie 3, 01510 Vantaa [●] (jäljempänä "**VTK**" ja "**Rakennuttaja**") [omasta puolestaan ja perustettavan hankeyhtiön (jäljempänä "**Pysäköintiyhtiö**") puolesta ja lukuun];
- (2) **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus 0124610-9), jonka rekisteröity osoite on Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä "**Kaupunki**"); ja
- (3) [●] (Y-tunnus [●]), jonka rekisteröity osoite on [●] (jäljempänä "**Toteuttaja**") [omasta puolestaan ja/tai perustamansa/perustettavan yhtiön/yritysten puolesta.]

Osapuolet 1-3 jäljempänä erikseen "**Osapuoli**" ja kaikki tai kaksi yhdessä "**Osapuolet**".

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Vantaan kaupunginhallitus on 11.12.2017 hyväksynyt Tikkurilan keskustan Monitilatoimistorakennuksen 10.11.2017 päivätyn tarveselvitys/hankesuunnitelman sekä Hankkeen toteuttamisen periaatteet. Kaupunginhallitus on 3.6.2019 käsitellyt 27.5.2019 päivätyn alustavan hankekuvauksen ja kilpailuohjelman ja VTK Kiinteistöt Oy:n hallitus on 28.8.2019 päättänyt Hanketta koskevan toteutuskilpailun järjestämisestä.
- (B) Hankkeen toteuttamiseen liittyen VTK myy Toteuttajalle Monitilatoimistorakennuksen yhteyteen toteutettavien Asuinrakennusten rakentamiseksi tontin, johon kohdistuvan rakennusoikeuden käyttämisestä Toteuttaja on esittänyt suunnitelman toteutuskilpailun yhteydessä. Tämä Toteuttajan omaan lukuunsa suorittama Lisärakentaminen on tarkoitus yhteensovittaa Hankkeeseen liittyvän muun rakentamisen kanssa siten, että kohde rakentuu yhtenä samanaikaisesti käyttöön otettavissa olevana rakennuskokonaisuutena.
- (C) VTK toimii Hankkeessa hankkeeseen ryhtyvänä lukuun ottamatta Lisärakentamista, jonka osalta hankkeeseen ryhtyvän asema siirtyy Toteuttajalle tämän hankittua Lisärakentamista varten tarvitsemansa 3D-määräalan VTK:lta. Toteuttaja toimii lisäksi Hankkeessa pääurakoitsijana sekä päätoteuttajana.
- (D) VTK:n omistukseen tuleva Hankkeen Toteutusalue on tarkoitus muodostaa Vantaan kaupungin kanssa toteutettavilla määräalan vaihdoilla. Näin muodostuvasta kiinteistöstä on tarkoitus edelleen muodostaa erilliset 3D-tontit pysäköintilaitosta, liike- ja toimistotiloja sekä Lisärakentamista varten.
- (E) Vantaan kaupungin tekninen lautakunta on 7.5.2019 päättänyt toimitilojen vuokrausta koskevasta esisopimuksesta, jonka mukaisesti Kaupunki vuokraa valmiit hankesuunnitelman mukaiset toimitilat Kielotie 13:n toimitilarakennuksesta pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Monitilatoimiston maantasokerrokseen tulee lisäksi liiketiloja, jotka VTK vuokraa liiketilojen vuokralaisille.
- (F) Hankinnan kohteena on Monitilatoimistorakennuksen suunnittelu ja toteuttaminen. Toteutuskilpailu järjestettiin julkisena hankintana käyttäen neuvottelumenettelyä. Toteutuskilpailua varten

laadittiin neuvottelumenettelyn lopputuloksena [●] päivätty tarjouspyyntö liitteineen, joissa Hanke on tarkemmin kuvattu. Toteuttaja on [●] esittänyt kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen ja siihen sisältyvän kilpailuehdotuksen, joiden pohjalta [●] on valittu Hankkeen Toteuttajaksi.

- (G) Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Hankkeen suunnittelemisesta, rakentamisesta, toteuttamisesta ja toteuttamisen periaatteista sekä Lisärakentamiseen liittyvistä oikeuksista, velvoitteista ja järjestelyistä VTK:n, Kaupungin ja Toteuttajan välillä.

3 MÄÄRITELMÄT

Tässä Sopimuksessa seuraavilla termeillä isolla alkukirjaimella kirjoitettuna on alla kuvatut merkitykset, ellei sopimustekstistä tai kontekstista nimenomaisesti muuta käy ilmi:

Asuinrakennukset	tarkoittaa Monitilatoimistorakennuksen päälle sijoitettavaa asuinrakennuksista muodostuvaa rakennuskokonaisuuden osaa.
Hanke	tarkoittaa osakokonaisuuksista A ja B muodostuvaa Monitilatoimistorakennuksen sekä Toteuttajan Lisärakentamisen toteuttamista.
Kilpailualue	tarkoittaa liitteessä 1 esitettyä Tikkurilan keskustassa sijaitsevaa aluetta.
KVR-Sopimukset	tarkoittavat VTK:n ja Toteuttajan sekä Pysäköintiyhtiön ja Toteuttajan välillä tämän Sopimuksen yhteydessä allekirjoitettavia sopimuksia Monitilatoimistorakennuksen toteutuksesta (käsittäen Osakokonaisuuden A).
Liiketilat	tarkoittaa kerrokseen 1. sijoitettavaa liiketiloista muodostuvaa rakennuskokonaisuuden osaa.
Lisärakentaminen	tarkoittaa Toteuttajan omana urakointina Monitilatoimistorakennuksen päälle toteutettavaa asuinrakentamista.
Monitilatoimistorakennus	tarkoittaa liike- ja toimistotiloista sekä pysäköintilaitoksesta muodostuvaa rakennuskokonaisuutta.
Osakokonaisuus A	tarkoittaa Hankkeen osaa, joka käsittää 1. kerrokseen sijoittuvien Liiketilojen, 2.-4. kerrokseen sijoittuvien Toimistotilojen sekä maan alle sijoittuvan Pysäköintilaitoksen suunnittelun ja toteuttamisen, sisältäen sisäkulkuyhteyden suunnittelun ja toteuttamisen Toimistorakennuksesta kaupungintalolle sekä Rakennuttajan yksipuolisena optiona 1. Tikkuparkin ajoluiskan siirron ja ajotunnelin suunnittelun ja toteuttamisen Monitilatoimistorakennuksesta Tikkuparkkiin, 2 a. Monitilatoimistorakennuksen ja kaupungintalon välisen tilan suunnittelun ja toteuttamisen.

nittelun Kaupungin maalla sijaitsevalta osalta, sekä 2 b. Monitilatoimistorakennuksen ja kaupungintalon välisen tilan rakentamisen Kaupungin maalla sijaitsevalta osalta.

Osakokonaisuus B	tarkoittaa Hankkeen osakokonaisuutta, joka käsittää korttelin 61206 muuna kehittämisenä ja Toteuttajan omana urakointina Monitilatoimistorakennuksen päälle toteutettavaa asuinrakentamista.
Pysäköintilaitos	tarkoittaa 1. kerroksen ja maan alle sijoittuvaa rakennuskokonaisuuden osaa.
Toimistotilat	tarkoittaa kerroksiin 2.-4. sijoittuvaa toimistotiloista muodostuvaa rakennuskokonaisuuden osaa.
Tonttikauppa	tarkoittaa 3D-tonttijaon jälkeen suoritettavaa 3D-määräalan kauppaa, jossa VTK myy Toteuttajalle asuinrakentamisen toteuttamiseksi Monitilatoimistorakennuksen päällä olevan 3D-määräalan ja siihen kuuluvan rakennusoikeuden.
Toteutusalue	tarkoittaa liitteessä 1 esitettyä Tikkurilan keskustassa sijaitsevaa Kielotie 13 korttelin nro 61206 asemakaavamuutosehdotuksen mukaista C-korttelialuetta.
Urakkasopimus	tarkoittaa Toteuttajan Lisärakentamisen kohteena olevan yhden tai useamman asunto-osakeyhtiön kanssa tehtäviä urakkasopimuksia näiden omistukseen tulevien rakennusten ja piha-alueiden rakentamisesta (käsittäen Osakokonaisuuden B).
Yhteisjärjestelysopimus	tarkoittaa kiinteistön omistajien välillä solmittavaa tämän Sopimuksen liitteenä 2 olevaa sopimusta Toteutusalueen kiinteistöjen omistajien välisistä yhteisistä järjestelyistä, rasitteista ja rasitteenluontoisista järjestelyistä.
YSE-ehdot	tarkoittaa rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE-1998, jotka liitetään KVR-sopimukseen. YSE-ehtojen määräyksiä sovelletaan Toteutussopimuksessa siltä osin, kuin YSE-ehtojen määräyksiin on Toteutussopimuksessa nimenomaisesti viitattu.

4 SOPIMUKSEN KOHDE SEKÄ TOTEUTUS- JA KILPAILUALUEET

Sopimuksen kohteena on Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan (Tikkurila) kortteliin 61206 kohdistuva rakentaminen, johon liittyvä asemakaavamuutos on vireillä (liite 3 asemakaavan muutosehdotus nro 002365). Asemakaavan muutosehdotuksessa kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), katuaukioksi/toriksi ja katualueeksi. C-korttelialueelle on osoitettu asuinkeuhkorakentamisen rakennusoikeutta 6.000 k-m² sekä toimisto-, liike- ja palvelutilojen rakennusoikeutta 15.000 k-m². Yhteensä koko korttelin C-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 21.000 k-m².

Toteutusalue käsittää kiinteistön 92-421-6-426 sekä osan kiinteistöä 92-61-9902-4. Vantaan kaupunki ja VTK Kiinteistöt Oy ovat [●] allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen ja määräalojen vaihtoa koskevan esisopimuksen, jonka mukaisten määräalan vaihtojen jälkeen Toteutusalue on yksin VTK:n omistuksessa. Kilpailualue käsittää **liitteessä 1** kuvatun mukaisesti Toteutusalueen lisäksi sitä ympäröivän alueen sekä Monitilatoimistorakennuksen ja Tikkuparkin välisen alueen.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kolmiulotteinen (3D) kiinteistönmuodostus Toteutusalueelle ja Hankkeen toteuttaminen useammalle kiinteistölle. Toteutusalue on tarkoitus jakaa kolmiulotteisella tonttijaolla yhteensä kolmeen (3) eri tonttiin. Toteutusalueelle toteutetaan yhtenä kokonaisuutena ja yhtäjaksoisesti rakennettuna Osakokonaisuuksista A ja B muodostuva rakennushanke. Kilpailualueella toteutetaan Rakennuttajan yksipuolisena optiona 1. Tikkuparkin ajoluiskan siirto ja ajotunnelin toteuttaminen Monitilatoimistorakennuksesta Tikkuparkkiin, 2 a. Monitilatoimistorakennuksen ja kaupungintalon välisen tilan suunnittelu Kaupungin maalla sijaitsevalta osalta, sekä 2 b Monitilatoimistorakennuksen ja kaupungintalon välisen tilan rakentaminen Kaupungin maalla sijaitsevalta osalta. Optiot on tarkemmin kuvattu osana KVR-urakka-aineistoa. Sopimuksen kohteena oleva rakennushanke on kuvattu tämän Sopimuksen kohdassa 5 sekä **liitteenä 4** olevissa suunnitteluohjeissa. Selvytyden vuoksi todetaan, että Rakennuttajan yksipuoliset optiot eivät sisälly KVR-sopimusten kohteena olevien urakoiden hintoihin, vaan näistä annetaan omat erilliset tarjouksensa Osakokonaisuutta A koskevan tarjouksen yhteydessä.

5 HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen tarkoituksena on kehittää Toteutusaluetta Osapuolten yhteistyönä. Hanke koostuu kahdesta toisiinsa liittyvästä osakokonaisuudesta A ja B.

Osakokonaisuuteen A kuuluvan Monitilatoimistorakennuksen toteuttaminen sisältää katutasosta kerrokseen 4 rakennettavat liike-, palvelu- ja/tai toimistotilat, maanalaisen Pysäköintilaitoksen ja sisäkulkuyhteyden rakentamisen kaupungintalolle. Lisäksi Osakokonaisuus A sisältää edellä kohdassa 4 viitattujen optioiden toteuttamisen Rakennuttajan erilliseen tilaukseen perustuen. Optioiden toteutettavuus tulee huomioida ja mahdollistaa Toteuttajan Osakokonaisuutta A koskevissa suunnitteluratkaisuissa. Osakokonaisuus B sisältää Toteuttajan tarjouksessaan esittämän kokonaissuunnitelman mukaisen asuinrakentamisen toteuttamisen Monitilatoimistorakennuksen päälle.

Hankkeen Osakokonaisuus A toteutetaan kokonaisvastuuperiaatetta noudattaen kahtena KVR-urakkana, joihin kuuluu Hankkeen suunnittelu, rakennuslupien hakeminen ja rakentaminen. Osakokonaisuuden B osalta Toteuttajalle myydään 3D-määräala Kielotie 13 korttelista Monitilatoimistorakennuksen päälle toteutettavaa asuntorakentamista varten. Toteuttaja perustaa yhden tai useampia asunto-osakeyhtiöitä Lisärakentamista varten ja solmii näiden kanssa itsenäisesti Urakkasopimukset rakennusten, kattopiharakenteiden ja muiden rakennelmien toteuttamisesta VTK:lle esittämänsä kokonaissuunnitelman mukaisesti ja Sopimuksessa toteutukselle määritetyt reunaehdot huomioiden.

Hanke toteutetaan yhtenä kokonaisuutena ja rakennetaan yhtäjaksoisesti.

6 HANKKEEN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteuttajan päävelvoite

Toteuttaja on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan Monitilatoimistorakennuksen tekemänsä kilpailuehdotuksen ja yhteissuunnitteluvaiheessa tarkentuvien suunnitelmien mukaisesti. Toteuttaja sitoutuu tällä Sopimuksella noudattamaan edellä kohdassa 4 esitetyn Toteutusalueen suunnittelussa ja toteuttamisessa tämän Sopimuksen, tarjouspyynnön, jättämänsä tarjouksen ja kilpailuehdotuksen, KVR-sopimusten sekä näiden liitteiden ehtoja ja niistä ilmeneviä periaatteita.

Toteutusalue tulee toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti asemakaava- ja muutoksella vahvistettavaa asemakaavaa noudattaen. Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki Toteutusalueen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Varsinaisista lupamaksuista vastaa Rakennuttaja. Toteuttaja on velvollinen noudattamaan Toteutusalueelle myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä

Toteuttaja vastaa kustannuksellaan kaikista Hankkeen toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä rakentamisen toteutuksen valvonnasta. Toteuttajan tulee hyväksyttävä valmisteleman yhteisjärjestely-, hallinnanjako- ja rasitesopimukset VTK:lla. VTK vastaa tältä osin omista kuluistaan. VTK:lla on oikeus kustannuksellaan nimetä Hankkeeseen oma edustajansa, joka valvoo VTK:n ja Kaupungin etua suunnittelu- ja rakentamisvaiheen aikana. VTK:n taholta tapahtuva valvonta ei kuitenkaan rajoita tai vähennä Toteuttajan tämän Sopimuksen tai KVR-sopimusten mukaista vastuuta.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Sopimuksessa voida sopia Vantaan kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta. VTK ja Kaupunki eivät vastaa Toteuttajalle mahdollisista viranomaismääräyksistä taikka -ohjeista aiheutuvista lisäkustannuksista. Viranomaismääräysten muuttuessa noudatetaan YSE-ehtojen korvauserusteita. VTK ja Kaupunki eivät vastaa Toteuttajalle mahdollisista vahingoista eivätkä viivästyksistä, mikäli rakennus- tai muiden viranomaislupien käsittely valitusten johdosta pitkittyy tai ne eivät tule lainvoimaisiksi. Toteuttaja sitoutuu noudattamaan VTK:n tai Kaupungin tämän Sopimuksen sekä sen liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita ja määräyksiä, joita VTK ja Kaupunki kohtuudella voivat esittää.

6.2 Lisärakentaminen

Toteuttaja on velvollinen toteuttamaan ehdottamansa Lisärakentamisen tämän Sopimuksen, tarjous suunnitelman ja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Toteuttaja on velvollinen sijoittamaan Lisärakentamisen edellyttämät autopaikat samaan Monitilatoimistorakennuksen yhteydessä olevaan Pysäköintilaitokseen Toimisto- ja Liiketilöiden autopaikkojen kanssa jäljempänä kohdassa 7.3 esitetyn mukaisesti.

Lisärakentamisena toteutettavassa asuinrakentamisessa asuntojen kokonaiskappalemäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % pitää olla kolmioita tai tästä suurempia asuntoja. Toteutuksen poiketessa edellä määritetystä huoneistotyyppijakaumasta on Toteuttaja velvollinen korvaamaan VTK:lle poikkeamasta aiheutuvina kuluina 1.000 €/htm² sovittujen yksiöiden enimmäismäärän ylittävien ja vaadittujen kolmioiden tai tätä suurempien asuntojen määrän allittavien huoneistoneliöiden osalta.

Mikäli yksiöiden määrä ylittyy edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan kertomalla ylittävien yksiöiden lukumäärä toteutettujen yksiöiden huoneistoneliöiden keskipinta-alalla.

Mikäli kolmioiden tai huoneistomäärältään suurempien asuntojen määrä alittuu edellä sovitusta, huoneistoneliöiden poikkeama näiden osalta lasketaan kertomalla alittavien kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen lukumäärä toteutettujen kolmioiden ja huoneistomäärältään suurempien asuntojen huoneistoneliöiden keskipinta-alalla.

Lisärakentamisen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida pyrkimys minimoida rakentamisen elinkaarikustannukset ja rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki. Tavoitteena on toteuttaa ekologisesti kestävä, energia- ja materiaalitehokas rakennus. Materiaalivalinnoissa tulee painottaa ratkaisuja, jotka tukevat elinkaaren lopussa uudelleenkäyttöä. Lisärakentamisen suunnittelussa ja toteuttamisessa huomioitavat resurssiviisauden vaatimukset ovat soveltuvin osin yhteneväiset Toteuttajan päävelvoitteena tapahtuvan rakentamisen kanssa ja Hankeen Osakokonaisuuteen A urakkaohjelman mukaisesti nimettävä elinkaarivastuuhenkilö ja energia-asiantuntija voivat toimia vastaavassa roolissa myös Osakokonaisuudessa B. Lisärakentamisessa noudatettavat resurssiviisauden vaatimukset on kuvattu tarkemmin Sopimuksen **liitteessä 5**.

6.3 Suunnitelmat ja niiden hyväksyminen

Monitilatoimistorakennuksen tilat suunnitellaan yhteistyössä VTK:n ja Kaupungin kanssa KVR-sopimusten liiteasiakirjoissa tarkemmin määritellyn mukaisesti. Hankkeen suunnitelmat tulee laatia niin, että Monitilatoimistorakennuksesta tulee tarkoituksenmukainen, toimiva, tiloiltaan optimoitu ja viihtyisä, toteuttamiskelpoinen ja kustannustehokas.

VTK ja Toteuttaja allekirjoittavat Sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä KVR-sopimukset Monitoimitilarakennuksen rakentamisesta. KVR-sopimusten mukaiseen Toteuttajan suoritukseen sisältyy Hankkeen suunnittelu kokonaisuudessaan.

Toteuttaja vastaa Monitilatoimistorakennuksen toteuttamiseen tarvittavien rakennuslupa-, toteutus- ja muiden tarvittavien suunnitelmien, kuten teknisten suunnitelmien, laatimisesta.

Suunnitelmien toimittamiseen, hyväksymiseen ja tarkastamiseen liittyvät käytännöt määritetään tarkemmin KVR-sopimusten liitteenä olevassa urakkaohjelmassa.

6.4 Suunnittelu- ja toteutusvaatimukset sekä suunnittelun yleiset periaatteet

Monitilatoimistorakennus on suunniteltava ja toteutettava siten, että toteutus täyttää Sopimuksen liitteenä olevissa KVR-sopimuksissa ja niiden liitteissä lopputulokselle asetetut vaatimukset.

Hanke tulee suunnitella niin, että osakokonaisuudet A ja B muodostavat arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti, liikenteellisesti, teknisesti, ekologisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti tasapainoisen kokonaisuuden, ja että Toteutusalueelle toteutettava ulkoalueiden rakentaminen yhdistyy luontevasti Toteutusalueeseen yhteydessä oleviin muihin ulkoalueisiin.

Suunnittelussa tulee erityisesti huomioida myös Hankkeeseen liittyvästä Lisärakentamisesta ja eri osakokonaisuuksien (A ja B) yhteensovittamisesta sekä edellä kohdassa 5 viitatus option toteutumiseen varautumisesta seuraavat vaatimukset.

VTK edellyttää, että Hankkeelle haetaan Liike- ja Toimistotiloja koskevilta osin BREEAM NC 2016 Excellent (Fully fitted) tai LEED NC v4/v4.1 Platinum -tason ympäristöluokitus. KVR-urakoitsija hakee kustannuksellaan valitsemansa ympäristöluokituksen, ja käyttää tarvittaessa hyväksytyä konsulttia sertifiointiprosessissa.

7 RAKENTAMISTA EDELTÄVÄT JÄRJESTELYT

7.1 Hankkeen toteuttamiseksi perustettavat yhtiöt

Hankkeen toteuttamista varten VTK perustaa omistukseensa kiinteistöosakeyhtiön Hankkeen pysäköintijärjestelyjä varten. Pysäköintiyhtiö tulee omistamaan maanalaista Pysäköintilaitosta varten rakennettavan rakennuksen tontteineen. Muu osa Monitilatoimistorakennuksesta rakennetaan VTK:n omistukseen. Sopimuksessa kuvattu omistuksellinen rakenne, jossa pysäköintilaitos toteutetaan tätä tarkoitusta varten perustettavan kiinteistöyhtiön omistukseen ja muu osa Monitilatoimistorakennuksesta VTK:n suoraan omistukseen, ei poissulje vaihtoehtoisia toteutusrakenteita, joissa kaikki KVR-sopimusten kohteena olevat tilat toteutettaisiin VTK:n suoraan omistukseen tai useampiin VTK:n omistamiin kiinteistöyhtiöihin.

Toteutusalueelle toteutettava asuntorakentaminen tulee toteuttaa asunto-osakeyhtiömuotoisena rakentamisena. Toteuttaja vastaa kustannuksellaan asunto-osakeyhtiöiden perustamisesta ja on tarvittaessa kustannuksellaan velvollinen laatimaan asunto-osakeyhtiöiden välille Lisärakentamista koskevan alueen jakamiseksi ja järjestämiseksi hallinnanjakosopimuksen. Hallinnanjakosopimus tulee esittää VTK:n hyväksyttäväksi. VTK voi evätä hyväksynnän ja edellyttää muutoksia hallinnanjakosopimukseen vain perustellusta syystä.

7.2 Esisopimus tonttikaupasta

VTK:n ja Toteuttajan välillä allekirjoitettava esisopimus tontin määräalan luovuttamisesta Toteuttajan Lisärakentamista varten on tämän Sopimuksen **liitteenä 6**. Toteuttajalle luovutettavan tontin määräalan kauppahinta määräytyy rakennusoikeusperusteisesti käyttäen laskentaperusteena asemakaavamuutosehdotuksen nro 002365 pohjalta vahvistettavassa kaavassa asuinrakentamiseen osoitettavaa rakennusoikeuden määrää ja sen yksikköhintana 750 €/k-m². Mikäli Lisärakentamista koskeva rakennuslupa myönnetään siten, että rakennusluvan mukainen rakennusoikeus ylittää vahvistetussa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden, tulee Toteuttajan suorittaa VTK:lle lisäkauppahintana rakennusoikeuden ylitystä vastaava kauppahinta 750 €/k-m² yksikköhinnan mukaan laskettuna.

Kaupan edellytyksistä, kauppaan liittyvistä ehdoista ja Hankkeen toteuttamiseen liittyvistä vastuista sovitaan tarkemmin edellä viitatussa esisopimuksessa. Esisopimuksen mukaisesti VTK:n ja Toteuttajan välinen lopullinen Tonttikauppa toteutetaan esisopimuksessa määriteltyjen edellytysten täytyttyä.

7.3 Pysäköinnin järjestäminen

Asemakaavan ja rakennusluvan mukaisesti Toteuttajan Lisärakentamisen edellyttämät velvoiteautopaikat sijoitetaan Toteuttajan kustannuksella Monitilatoimistorakennuksen osana olevaan Pysäköintilaitokseen. VTK perustaa Pysäköintilaitosta omistamaan kiinteistöyhtiön.

Pysäköinnin toteuttamista koskevien järjestelyiden tavoitteena on, että pysäköintiin oikeuttavia kiinteistöyhtiön osakkeita rakentamisvaiheessa omistavat Osapuolet tai näiltä oikeutensa johta-

vat tahot vastaavat omaan suhteelliseen pysäköintipaikkamääräänsä kohdistuvasta Pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksesta ja siihen liittyvästä arvonlisäverosta, sekä ylläpito- ja korjauskustannuksista käytön aikana. Pysäköintilaitoksen rakentaminen pyritään toteuttamaan edellä kuvattujen tavoitteiden sallimissa rajoissa alv-tehokkaasti siten, että rakentamiskustannuksiin sisältyvä arvonlisävero voidaan vähentää mahdollisimman laajasti. Pysäköintiratkaisusta lopullisessa muodossaan voidaan hakea ennakkoratkaisu verohallinnolta siten, että se ei vaikuta Hankkeen toteutusaikatauluun. Pysäköintilaitoksen osakkeita merkitsevät Osapuolet toteavat, että mahdollisesti haettavan ennakkoratkaisun edellyttäessä, pysäköintijärjestelyiden juridista toteutustapaa voidaan tarvittaessa sopeuttaa alv-tehokkuuden saavuttamiseksi siten, että tässä Sopimuksessa, Merkintäsopimuksessa ja Pysäköintilaitoksen omistavan kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksessä kuvatut Osapuolten oikeudet ja velvollisuudet säilyvät olennaisilta osin ennallaan. Lähtötilanteessa keskeisinä pidetyt reunaehdot pysäköintiratkaisulle ilmenevät yhtiöjärjestyksestä, joka on Sopimuksen **liitteenä 8**.

Pysäköintilaitoksen omistavan kiinteistöyhtiön osakesarjat jakautuvat osakkeenomistajien kesken siten, että VTK:n omistukseen tulevat sarjojen A, B ja C osakkeet. A-osake tuottaa vähintään 2/3 äänivallan yhtiössä. B (liiketilat) ja C (toimistotilat) sarjojen osakkeet tuottavat pysäköintioikeuden, mutta eivät äänivaltaa yhtiössä. Lisärakentamisen tarpeisiin perustettava osakesarja D oikeuttaa pysäköintiin ja siihen kuuluvat osakkeet tuottavat yhteensä enintään 1/3 äänivallan yhtiössä. Lopulliset osakemäärät määritetään ja niiden jako sarjoihin toteutetaan siten, että edellä määritetyt äänivaltaosuudet toteutuvat mahdollisimman tarkoin esitetyn mukaisina.

Hankkeeseen liittyvän pysäköintiratkaisun toteuttamiseksi Toteuttaja taikka Toteuttajan Lisärakentamista varten perustama tai perustamat asunto-osakeyhtiöt ovat velvollisia merkitsemään tarvittavan määrän Lisärakentamiselle kohdennettuja pysäköintiin oikeuttavia pysäköintiyhtiön osakkeita sekä tekemään pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut.

Merkintäsopimus allekirjoitetaan Toteutussopimuksen alekirjoittamisen yhteydessä ja osakemerkintä toteutetaan viimeistään Pysäköintilaitosta koskevan rakennusluvan lainvoimaistuessa. Osakkeiden merkintähinta eräänny maksettavaksi **liitteenä 9** olevassa osakkeidenmerkintäsopimuksessa tarkemmin määritellyn mukaisesti.

Kiinteistöoikeudellisiin sopimuksiin sisällytetään ehdot, joiden mukaan kaavan mukaiset asunto-osakeyhtiöiden velvoitepysäköintipaikat osoitetaan Pysäköintilaitoksen tiloihin. Kiinteistöoikeudellisilla sopimuksilla ei sovi pysäköintipaikkojen käyttöoikeudesta.

Toteuttajalla on oikeus myydä merkitsemänsä osakkeet harkintansa mukaan Lisärakentamista varten perustettavalle tai perustettaville asunto-osakeyhtiöille tai suoraan näiden osakkeenomistajille huomioiden kuitenkin merkintäsopimuksessa osakkeiden edelleen luovutukselle asetetut merkintähinnan maksamiseen liittyvät edellytykset

8 KVR-SOPIMUKSET JA URAKKASOPIMUKSET

Pysäköintiyhtiö ja VTK solmivat omistukseensa tulevien rakennuskokonaisuuksien toteuttamista koskevat KVR-sopimukset tämän Sopimuksen **liitteenä 9** olevien urakkasopimusten mukaisessa muodossa. VTK solmii KVR-sopimukset omasta ja myöhemmin perustettavan Pysä-

köintihtiön puolesta Toteuttajan kanssa tämän Sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Ennen Pysäköintihtiön perustamista ja sen omistukseen tulevien tontin luovutusta Hankkeen toteuttamiseen liittyvien sopimusten tekemisestä vastaa ja näiden mukaisten oikeuksien käyttäjänä ja velvollisuuksien kohteena on Pysäköintihtiön sijasta VTK.

Toteuttaja solmii Urakkasopimukset Lisärakentamista varten perustamansa yhden tai useamman asunto-osakeyhtiön kanssa viipymättä yhtiön tai yhtiöiden tultua perustetuksi. Toteuttajan tulee huomioida, että kaikki tässä Sopimuksessa sovitut eri Osapuolten välillä toteutettavat järjestelyt ja sovittavat keskinäiset oikeudet ja velvollisuudet pystytään saattamaan voimaan Urakkasopimusten estämättä.

9 YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Toteutusalueen kiinteistöjen yhteisten rakenteiden, toimintojen ja palvelujen toteuttamiseksi ja järjestämiseksi on tarkoitus solmia maankäyttö- ja rakennuslain 164 a §:n mukainen yhteisjärjestelysopimus, jossa Pysäköintihtiö, VTK, [Kaupunki] ja Toteuttaja tonttien ja niille rakennettavien rakennusten omistajien ominaisuudessa sopivat toteutettavan Hankkeen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä, siihen liittyvistä käyttöoikeuksista sekä rakennusten ja rakenteiden omistuksesta sekä huolto-, kunnossapito- ja korjausvastuiden jakaantumisesta ja rajapinnoista.

Yhteisjärjestelysopimuksen osapuolet tiedostavat, että tarvittavat yhteisjärjestelyt ja kiinteistöoikeudellisten sopimusten sisältö ei ole vielä Toteutusopimuksen allekirjoitushetkellä lopullisessa muodossaan määritettävissä. Tämän vuoksi edellä mainitut osapuolet sitoutuvat tekemään suunnittelun ja rakentamisen edetessä täsmentyvien tietojen pohjalta tarvittavat täydennykset ja tarkennukset Yhteisjärjestelysopimukseen siten, että osapuolten väliset oikeudet, velvoitteet, vastuut ja kustannukset jakautuvat Yhteisjärjestelysopimukseen alun perin kirjattujen yleisten periaatteiden mukaisesti myös Hankkeen valmistuttua ja ilman tulkinnanvaraisuuksia. Selvyiden vuoksi todetaan, että Hankkeen toteuttamisen aikana tapahtuva suunnitteluratkaisujen täsmentyminen Yhteisjärjestelysopimuksen sisältöön ja sen liitteisiin vaikuttavalla tavalla ei voi olla lisä- tai muutostyöveloitusten perusteena. Selvyiden vuoksi todetaan, että edellä olevalla sopimusehdolla ei ole tarkoitus rajoittaa VTK:n hyväksynnällä toteutettavien lisä- ja muutostöiden toteuttamista tai mahdollista VTK:n oikeutta urakkahinnan hyvityksiin KVR-urakkasopimuksen mukaisesti.

Yhteisjärjestelysopimuksen luonnos on tämän Sopimuksen **liitteenä 2**. Yhteisjärjestelysopimuksen Osapuolet sitoutuvat solmimaan Yhteisjärjestelysopimuksen olennaisesti **liitteen 2** mukaisessa muodossa. Toteuttaja sitoutuu tontin omistajan ja Lisärakentamisen toteuttajan ominaisuudessa myötävaikuttamaan Yhteisjärjestelysopimuksen nojalla toteutettavissa järjestelyissä ja käyttöoikeuksien rekisteröimisissä. Yhteisjärjestelyistä sovittaessa keskeisinä periaatteina ovat sopimusveloitteiden ja kustannusten jaon tasapuolisuus Osapuolten välillä sekä toisen Osapuolen tiloihin ulottuvista rakenteellisista ja teknisistä ratkaisuksista aiheutuvien mahdollisten haittojen minimoiminen.

Mikäli jotakin Yhteisjärjestelysopimuksessa sovittua yhteisjärjestelyä ei voida rekisteröidä, Toteuttaja, VTK ja Pysäköintihtiö sitoutuvat noudattamaan sitä koskevia oikeuksia ja velvollisuuksia siltä osin kuin ne kohdistuvat kunkin omistamaan tai hallitsemaan tonttiin tai alueeseen sekä tällaista tonttia tai aluetta koskevassa luovutuskirjassa siirtämään rekisteröimättömät oikeudet ja velvollisuudet luovutuksensaajalle.

Hankkeen eri osakokonaisuuksien edellyttämät väestönsuojatilat, sekä teknisiä tiloja ja rakennusten käytön ja huollon edellyttämiä huoltotiloja, kuten Monitilatoimistorakennuksen ja Asuinrakennusten edellyttämät jätehuoltotilat sijoitetaan tarjoussuunnitelmassa tarkemmin esitettyjen tilavarauksien mukaisesti Pysäköintilaitoksen tiloihin.

10 MUUT SOPIMUKSET

Osapuolet sitoutuvat viipymättä tekemään Hankkeen toteuttamisen ja rakentamisen edellyttämät tässä Sopimuksessa mainitut sopimukset sekä muut mahdolliset sopimukset sekä tarvittaessa parhaan kykynsä mukaan myötävaikuttamaan tällaisten sopimusten syntyyn kolmansien osapuolien kanssa.

11 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN ETENEMINEN

Hankkeen Kilpailualueutta koskeva asemakaavamuutosehdotus nro 002365 on hyväksytty Vantaan kaupunginhallituksessa 26.8.2019 nähtäväksi asetettavaksi ja kuulutettu nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n nojalla 11.9.2019–10.10.2019. Asemakaavamuutosehdotusta on päivitetty kilpailun neuvottelujen ja alustavien tarjousten selonoton jälkeen ennen muutosehdotuksen hyväksymisprosessia.

Asemakaavamuutoksen jälkeen Kilpailualueen nykyisen rakennusoikeuden ylittävä rakennusoikeus jaetaan VTK:n ja Kaupungin kesken niiden omistamien asemakaavan muutosalueen pinta-alojen suhteessa. Kaupunki myy/luovuttaa osuutensa kokonaisrakennusoikeudesta ja omistamastaan maa-alasta VTK:lle, joka edelleen luovuttaa rakennusoikeuden osana Tontti-kauppaa Toteuttajalle Lisärakentamista varten.

Asemakaavamuutoksen valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain sääntelemää kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen. Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät Osapuolet voi sopia muksin sopia kaupungin lakisääteisestä viranomaistoiminnasta.

VTK ja Toteuttaja voivat erikseen sopia suunnittelun aloittamisesta asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisprosessin aikana.

VTK ja Kaupunki pyrkivät toteuttamaan Toteutusalueen muodostamisen edellyttämän määräalojen vaihdon viivytyksettä ja viimeistään yhden (1) kuukauden tavoiteajan puitteissa asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisesta.

12 RAKENNUSVAIHEEN TOTEUTUSAIKATAULU

12.1 Hankkeen valmistuminen

Toteuttaja on velvollinen toteuttamaan Monitilatoimistorakennuksen ja Lisärakentamisen valmiiksi 36 kuukauden kuluessa siitä, kun Hankkeen edellyttämät rakennusluvut on myönnetty, ja viimeistään 48 kuukauden kokonaisrakennusajan puitteissa. Kokonaisrakennusaikaan lasetaan mukaan myös rakennustyön aloittamista edeltävään suunnittelutyöhön varattava kuuden (6) kuukauden aika sekä kuuden (6) kuukauden aikavaraus rakennuslupakäsittelylle. Kokonaisrakennusaika alkaa KVR-sopimusten allekirjoittamisen tai asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisen jälkeisenä päivänä näistä jälkimmäisen ollessa määräävä.

Mikäli suunnitteluvaihe tai rakennuslupien käsittely alittaa kyseiselle vaiheelle varatun kuuden (6) kuukauden ajan, lyhennetään kokonaisrakennusaikaa vastaavasti. Selvyyden vuoksi todetaan, että suunnitteluvaiheelle tai rakennuslupien käsittelyvaiheelle varatun ajan alittuminen ei oikeuta Toteuttajaa saamaan lisää aikaa muille vaiheille. Jos suunnitteluvaihe tai rakennuslupien käsittely ylittää kyseiselle vaiheelle varatun kuuden (6) kuukauden ajan Toteuttajasta riippumattomista syistä, on Toteuttajalla oikeus saada kokonaisrakennusaikaan ylitystä vastaava pidentäminen.

KVR-urakoiden valmistumisajankohtana pidetään KVR-sopimusten liitteenä olevien YSE-ehtojen mukaista hyväksyttyä vastaanottotarkastusta.

Lisärakentamisen valmistumisajankohtana pidetään osittaista loppukatselmusta, jossa rakennusvalvonta antaa Lisärakentamista koskevalle rakennustyölle käyttöönottoluvan.

Hankkeen valmistumisajankohtana pidetään hetkeä, jolloin kumpikin edellä mainituista valmistumisajankohdista on toteutunut.

Monitilatoimistorakennuksen rakentaminen ja Lisärakentaminen toteutetaan samanaikaisesti ja yhtäjaksoisesti. Toteuttaja sitoutuu vahvistamaan lopullisen valmistumisajankohdan VTK:lle 18 kuukautta ennen Hankkeen valmistumista. Mikäli ilmoitettu valmistumisaika alittaa 48 kuukauden kokonaisrakennusajan, on VTK velvollinen ottamaan Hankkeen vastaan Toteuttajan tämän kohdan mukaisesti vahvistamana aikaisempaan valmistumisajankohtana.

12.2 Vaiheittainen käyttöönotto

Monitilatoimistorakennus voidaan VTK:n yksinomaisella päätöksellä ottaa käyttöön ennen Asuinrakennusten valmistumista, mikäli rakennusvalvontaviranomainen myöntää Monitilatoimistorakennukselle käyttöönottoluvan. VTK:lla ei kuitenkaan ole missään tilanteessa, kuten Hankkeen valmistumisen viivästyessä, velvollisuutta vaiheittaiseen käyttöönottoon.

Lisärakentamisen loppuunsaattamiseen liittyvät työt tulee vaiheittaisessa käyttöönotossa järjestää niin, että töiden loppuunsaattamisesta ei aiheudu vaaraa jo käyttöönotetuissa tiloissa työskenteleville ja niissä asioiville tilojen käyttäjille. Töiden jatkamisesta aiheutuvat haitat ja häiriöt jo käyttöönotettujen tilojen käytölle tulee minimoida ja Toteuttaja on velvollinen laatimaan ja hyväksyttämään ennakolta töiden järjestelyihin, haittojen minimointiin ja vaaratekijöiden poistamiseen liittyvät ratkaisunsa VTK:lla. Vastuu töiden jatkamisen yhteydessä mahdollisesti tapahtuvista vahingoista säilyy VTK:n mahdollisesta hyväksynnästä tai järjestelyihin esittämistä muutoksista riippumatta Toteuttajalla.

12.3 Välitavoitteet

Suunnittelun ja rakennustöiden välitavoitteet on määritetty tämän Sopimuksen **liitteenä 9** olevien KVR-sopimusten liitteenä olevassa urakkaohjelmassa. Välitavoite katsotaan valmistuneeksi, kun se on toteutettu tämän Sopimuksen, KVR-sopimuksen sekä VTK:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti YSE-ehtojen 71 §:n 4 kohdassa viitattuun valmiusasteeseen tai valmistuminen on yhteisesti todettu katselmuksessa. Välitavoitteet täsmennetään suunnittelun aikana, sen jälkeen, kun VTK on hyväksynyt suunnittelu-aikataulun.

12.4 Työnaikaisten järjestelyjen aikataulu

Toteuttajan tulee suunnitella ja toteuttaa Hankkeen rakentaminen niin, että rakentaminen ja sen vaatima varastointi pystytään suorittamaan Toteutusalueella.

Mahdollisten Toteutusalueen ulkopuolelle ulottuvien työnaikaisten järjestelyjen sopimiseksi Toteuttajan tulee esittää VTK:lle selvitys tällaisista tilantarpeista, niiden ajankohdista sekä järjestelyjen ajallisesta kestosta KVR-sopimusten liitteenä olevan urakkaohjelman mukaisen työaika-
taulun ja työmaa-alueen järjestelyjä koskevan suunnitelman yhteydessä.

12.5 Poikkeaminen toteutusaikataulusta, välitavoitteista ja työnaikaisten järjestelyjen aikataulusta

Mikäli VTK:n tai Kaupungin puolella olevat taikka muut Osapuolista riippumattomat syyt estävät Toteuttajaa suorittamasta suunnittelua ja rakennustöitä sovitussa aikataulussa ja eteneminen sovitussa aikataulussa tämän johdosta viivästyy, on Toteuttajalla oikeus saada kokonaisrakennusaikaan, välitavoitteisiin ja työnaikaisiin järjestelyihin viivästystä vastaava pidennys. Pidentystä laskettaessa huomioidaan myös ulkoiset tekijät, kuten vuodenaika ja sääolosuhteet, mikäli suoritetta ei voida toteuttaa tällaisten syiden johdosta objektiivisesti arvioiden alkuperäistä vastaavassa aikataulussa.

12.6 Rakennustöiden keskeyttäminen ja aloittamisen siirtäminen

Tarkoituksena on, että tämän Sopimuksen mukainen Hanke toteutetaan yhtäjaksoisesti valmiiksi edellä kohdassa 12.1 määritetyn kokonaisrakennusajan puitteissa. VTK voi kuitenkin Toteuttajan esittämästä perustellusta syystä antaa hyväksynnän rakennustöiden ja tai niiden osan aloittamisen siirtämiseen tai jo aloitettujen rakennustöiden keskeyttämiseen määrääjäksi. Näin tehtäessä noudatetaan soveltuvin osin edellä kohdassa 12.4 määritellyjä lisäaikakäytäntöjä.

12.7 Viivästyssakot ja vahingonkorvaus viivästyksestä

Mikäli Hankkeen valmistuminen viivästyy tämän Sopimuksen kohdan 12.1 mukaisesti määritellyn kokonaisrakennusajan mukaisesta Hankkeen valmistumisajankohdasta, on Toteuttaja velvollinen maksamaan viivästyssakkoa jokaiselta työpäivältä, jonka Hankkeen valmistuminen viivästyy valmistumisajankohdasta. Mikäli Toteuttaja on kohdan 12.1 mukaisesti ilmoittanut Hankkeen valmistuvan aikaisemmin, alkaa viivästyssakkovelvollisuus Hankkeen valmistumisen viivästyessä kyseisestä aikaisemmasta valmistumisajankohdasta.

Työpäivällä tarkoitetaan täyttä vuorokautta. Lauantaita, sunnuntaita tai rakennusalan yleisiä vapaapäiviä ei lueta työpäiviksi.

Viivästyssakon määrä työpäivältä on 0,05 % KVR-urakkasopimusten yhteenlasketusta arvonlisäverottomasta urakkahinnasta.

YSE-ehtojen mukainen viivästyssakko lasketaan Hankkeen valmistumisen viivästyksen osalta enintään 50 työpäivältä.

Mikäli Hanke ei ole valmistunut YSE-ehtojen mukaisen viivästyssakon maksuvelvollisuuden päättyessä, on Toteuttaja velvollinen maksamaan VTK:lle viivästyssakkona YSE-ehtojen mukaisen viivästyssakon maksuvelvollisuuden päättymisen jälkeiseltä viivästysajalta 14.000 euroa työpäivältä. Tämän viivästyssakon maksuvelvollisuus päättyy viimeistään 12 kuukauden kuluttua siitä, kun Hankkeen olisi tullut valmistua.

Jos Hanke on edelleen luovuttamatta, kun 12 kuukautta on kulunut YSE-ehtojen mukaisen viivästyssakon maksuvelvollisuuden alkamisesta, on VTK:lla oikeus, mutta ei velvollisuutta, purkaa KVR-sopimukset ilman erillistä huomautusta. Tämän lausekkeen mukaisessa KVR-sopi-

musten purkamistilanteessa noudatetaan YSE-ehtojen 82 §:n ja 83 §:n mukaisia ehtoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että KVR-sopimusten/-sopimuksen purkaminen ei vaikuta millään tavalla edellä kuvattujen viivästyssakkojen maksuvelvollisuuteen.

VTK:lla on lisäksi oikeus saada vahingonkorvausta välittömistä vahingoista viivästyssakon maksuvelvollisuuden päättymisen jälkeiseltä ajalta Hankkeen valmistumiseen saakka.

Jos viivästyminen aiheutuvat välittömät vahingot ylittävät edellä kuvattujen viivästyssakkojen kokonaissumman, on VTK:lla oikeus saada välittömien vahinkojen perusteella määräytyvä vahingonkorvaus viivästyisestä.

13 TOTEUTTAJAN RAHOITUS-, VAKUUS- JA VAKUUTTAMISVELVOITTEET

13.1 Hankkeen rahoitus

VTK vastaa Osakokonaisuuteen A ja Toteuttaja vastaa Osakokonaisuuteen B kuuluvan Hankkeen osan rakennusaikaisen rahoituksen järjestämisestä. Toteuttaja on esittänyt VTK:lle rahoitettavanaan olevan Hankkeen osan rahoittamista koskevan suunnitelman ennen tämän Sopimuksen allekirjoittamista.

13.2 Vakuudet

Toteuttaja toimittaa ja luovuttaa VTK:lle tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden noudattamisen ja toteuttamisen vakuudeksi neljän (4) miljoonan euron suuruisen VTK:n hyväksymän pankin tai rahoituslaitoksen myöntämän takauksen. Vakuus tulee toimittaa ja luovuttaa ennen Hankkeen suunnittelun ja rakentamisen aloittamista. Tässä tarkoitettu vakuudenasettamisvelvoite ei koske Hankkeeseen liittyviä sopimusvelvoitteita, jotka ovat KVR-Sopimusten mukaisten vakuuksien piirissä.

Vakuuden tulee olla voimassa, kunnes tämän Sopimuksen mukainen Hanke todetaan Osapuolten yhteisessä katselmuksessa YSE-ehtojen 71 §:n 4 kohdan tarkoittamalla tavalla valmiiksi ja Sopimuksen mukaiset velvoitteet kaikilta osin asianmukaisesti täytetyiksi

13.3 Vakuutukset

Toteuttaja on velvollinen YSE-ehtojen 38 §:n mukaisesti vakuuttamaan Hankkeen rakennustyöt rakennustyövakuutuksella tai muulla vahinkovakuutuksella, jonka tulee olla voimassa koko rakennustöiden ajan ja siihen saakka, kunnes rakennuskohde on vastaanotettu siten, että vakuutus kattaa myös vastaanoton jälkeen suoritettavista takuutöistä aiheutuvat vahingot. Vakuutuksen tulee kattaa kaikki ali- ja erillishankinnat. Vakuutuksen tulee vastata koko rakennushankkeen ajan vähintään rakennuskohteen sen hetkistä täyttä arvonlisäverollista arvoa lisä- ja muutostöineen. Toteuttaja on ennen rakennustöiden aloittamista sekä töiden aikana pyydettäessä velvollinen esittämään VTK:lle vakuutuksen voimassaoloa koskevan todistuksen, ellei Toteuttajan ja VTK:n välillä erikseen toisin sovita.

Toteuttaja on velvollinen ottamaan koko rakennustyön ajaksi myös vastuuvakuutuksen YSE-ehtojen mukaisin vastuuin, joka kattaa kolmansille mahdollisesti aiheutuvien henkilö-, esine- ja taloudellisten vahinkojen korvaamisen. Toteuttaja on ennen rakennustöiden aloittamista sekä töiden aikana pyydettäessä velvollinen esittämään VTK:lle vakuutuksen voimassaoloa koskevan todistuksen, ellei Toteuttajan ja VTK:n välillä erikseen toisin sovita.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä todetut rakennustyö- ja vastuuvakuuttamisvelvoitteet koskevat myös Toteuttajan omaa Lisärakentamista, ja että Toteuttaja on vastuussa Lisärakentamisensa yhteydessä tämän Sopimuksen muille Osapuolille tai kolmansille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista.

14 VTK:N JA KAUPUNGIN TOIMINTA JA VALVONTA

VTK ja Kaupunki sitoutuvat aktiivisesti toimimaan ja myötävaikuttamaan siihen, että Toteuttaja voi toteuttaa Hankkeen suunnittelun ja rakentamisen tämän Sopimuksen mukaisesti.

VTK sitoutuu toteuttamaan ja suorittamaan kaikki sille tässä Sopimuksessa asetetut velvoitteet asianmukaisesti ja ajantasaisesti. VTK sitoutuu hyväksymään tässä Sopimuksessa tarkoitetut suunnitelmat ja toteutustoimenpiteet noudattaen urakka-asiakirjoissa sovittua hyväksymismenettelyä VTK ja Kaupunki sitoutuvat tekemään Hankkeen edellyttämät päätökset yleisiä päätöksentekomenettelyjä ja voimassa olevia johtosääntöjä tai muita soveltuvia päätöksentekomenettelyä koskevia sääntöjä noudattaen.

Kaupunki sitoutuu mahdollisuuksien mukaan toimimaan aktiivisesti ja myötävaikuttamaan siihen, että Toteutusaluetta koskeva asemakaava laaditaan siten, että Toteuttaja voi vastata Hankkeen toteuttamisesta tämän Sopimuksen mukaisesti.

VTK:llä ja Kaupungilla on oikeus valvoa Hankkeen suunnittelua ja toteutusta Hankkeen kaikissa vaiheissa. VTK ja Kaupunki asettavat työmaata valvomaan projektinjohtajan johdossa toimivan Projektin johtoryhmän. VTK:lla on oikeus osallistua Hankkeeseen liittyviin suunnittelu- ja työmaakokouksiin. VTK ja Kaupunki sitoutuvat ilmoittamaan valvonnan yhteydessä tehdyistä havainnoista Toteuttajalle ilman aiheetonta viivytystä, mikäli havainnot edellyttävät Toteuttajan ryhtyvän toimenpiteisiin. Selvyyden vuoksi todetaan, että VTK:n ja Kaupungin suorittama valvonta ei kuitenkaan vähennä Toteuttajan tämän Sopimuksen mukaista vastuuta miltei osin.

15 OSAPUOLTEN VASTUUNJAKO

15.1 Vastuunjako

Mitään tässä Sopimuksessa sovittua rajoittamatta, Osapuolet sopivat Hankkeen toteuttamista koskevista vastuista seuraavaa:

Toteuttaja toimii Hankkeen toteuttajana ja vastaa omalta osaltaan rakennushankkeen toteuttamisesta ja toteuttajalle asetetuista velvollisuuksista, sisältäen mm. Hankkeen suunnittelun, rakennuslupien hakemisen ja rakentamisen.

VTK ja Kaupunki sitoutuvat myötävaikuttamaan Hankkeen toteuttamiseen ja kaikkiin Toteuttajan Hankkeen toteuttajana kohdistuviin velvollisuuksiin. Edellä mainittu myötävaikutusvelvollisuus sisältää Hankkeen suunnittelun ja rakentamisen edellyttämien kiinteistö- ja rakennusrasitteiden tai yhteisjärjestelyiden neuvottelemisen ja perustamisen sekä kaikkien tarpeellisten suostumusten antamisen (mm. VTK:lta Tonttien omistajan ominaisuudessa viranomaislupiin tai kunnallistekniikan toteuttamiseen, työmaa- ja liikennejärjestelyihin sekä rakennelmien sijoittamiseen tarvittavat suostumukset).

16 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

16.1 Sopimuksen allekirjoittaminen, voimaantulo ja voimassaolo

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja se on voimassa koko Hankkeen ajan tai niin kauan kuin Osapuolen Sopimukseen perustuva velvollisuus on voimassa.

16.2 Sopimuksen ennen aikainen päättäminen

16.2.1 Sopimuksen irtisanominen ennen Tonttikauppaa ja kohteen suunnittelun laiminlyönti

VTK:lla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus päättymään välittömästi, mikäli Toteuttaja ei tee Lisärakentamisen toteuttamista koskevaa Tonttikauppaa tai jos Toteuttaja ei kykene jättämään Hankkeen rakennuslupahakemuksia VTK:n hyväksymän suunnitteluajataulun mukaisesti, eikä korjaa menettelyään 30 päivän kuluessa saatuaan VTK:lta Tonttikaupan tekemistä tai suunnittelun olennaista laiminlyöntiä koskevan kirjallisen irtisanomisuhkaisen huomautuksen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Toteuttajasta riippumattomat esteet Tonttikaupan tekemiselle tai rakennuslupahakemuksen jättämiselle eivät voi olla perusteena Sopimuksen päättämiseksi tämän ehtokohdan perusteella.

Toteuttaja on velvollinen hakemaan Lisärakentamisen rakennuslupaa esittämänsä tarjous suunnitelman mukaisesti, joka täyttää Hankkeen kaupunkikuvalliset vaatimukset.

16.2.2 Asemakaavaa ei saada voimaan tai se ei vastaa toteutus sopimusta

Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus päättymään välittömästi, mikäli tämän Sopimuksen kohdan 11.1 mukaista asemakaavaa tai Osapuolten kilpailun neuvottelujen aikana muuttamaa asemakaavaa ei saada voimaan 36 kuukauden kuluessa tämän Sopimuksen allekirjoittamisesta. Mikäli tällöin on kuitenkin käynnissä asemakaavaa koskeva muutoksenhakuprosessi, on Osapuolilla oikeus irtisanoa Sopimus päättymään vasta, kun asemakaavan muutos on lainvoimaisella päätöksellä ratkaistu eikä asemakaava vastaa edellä mainittua asemakaavaa.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuuston päättämä lainvoimaiseksi tullut asemakaava ei vastaa tämän Sopimuksen kohdan 11.1 mukaista asemakaavaa, tai kilpailun neuvottelujen aikana muutettua asemakaavaa, Osapuolet pyrkivät aktiivisesti neuvotteluilla löytämään ratkaisun Hankkeen toteuttamisesta tuolloin voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Mikäli neuvotteluratkaisua ei saavuteta 12 kuukauden aikana, Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä Sopimus päättymään välittömästi.

VTK:lla ei ole tämän sopimuskohteen mukaisen irtisanomisen johdosta oikeutta sopimussakkoon tai muuhun korvaukseen Toteuttajalta. Toteuttajan oikeus korvaukseen määräytyy kohdan 16.3 mukaisesti.

16.2.3 Sopimuksen olennainen rikkominen ja Toteuttajaa rasittava poissulkemisperuste

VTK:lla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä Sopimus päättymään välittömästi, mikäli Toteuttaja olennaisesti rikkoo tätä Sopimusta, eikä kirjallisesta irtisanomisuhkaisesta huomautuksesta huolimatta korjaa rikkomustaan 60 päivän kuluessa huomautuksen saatuaan.

VTK:lla on oikeus kirjallisesti irtisanoa tämä Sopimus päättymään välittömästi, jos Toteuttaja on vakavalla tavalla rikkonut Suomen tai Euroopan unionin lainsäädännön, työehtosopimusten taikka hankintalain liitteessä C lueteltujen kansainvälisten sopimusten ympäristö-, sosiaali- ja työoikeudellisia velvoitteita, ja hankintayksikkö voi näyttää rikkomuksen toteen. Toteuttajalla on

Sopimuksen päättämisen välttääkseen mahdollisuus esittää listaus niistä korjaavista toimenpiteistä, joihin rikkomuksen johdosta on ryhdytty. Sopimuksen päättäminen tulee kyseeseen vain, jos listattuja toimenpiteitä ei voida perustellusta syystä pitää riittävinä. VTK:lla on myös oikeus päättää Sopimus, jos Toteuttajaa on koskenut jokin hankintalain 80 §:ssä säädetyistä pakollisista poissulkemisperusteista Sopimuksen tekohetkellä, vaikka poissulkemisperusteen käsillä olo ilmenisi vasta tämän Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

16.2.4 Yrityksen taloudellisen aseman heikentyminen

VTK:lla on oikeus purkaa tämä Sopimus, jos Toteuttaja asetetaan konkurssiin tai tämän havaitaan muutoin olevan sellaisessa tilassa, ettei Toteuttajan voida odottaa täyttävän Sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, eikä viimeksi mainitussa tapauksessa anneta luotettavaa selvitystä Toteuttajan edellytyksistä täyttää nämä velvoitteet tästä huolimatta asianmukaisesti.

16.3 Sopimuksen päättämisen seuraamukset

Mikäli VTK irtisanoo tämän Sopimuksen sopimuskohtien 16.2.1, 16.2.3, 16.2.4 nojalla, päättyvät myös muut Osapuolten välillä tehdyt Hanketta koskevat sopimukset välittömästi tämän Sopimuksen irtisanomishetkellä ja Toteuttaja on velvollinen suorittamaan VTK:lle kohdan 17 mukaisen sopimussakon. VTK korvaa Toteuttajalle sen tekemät suunnittelu- ja urakkasuoritusta koskevat työt KVR-sopimusten mukaisesti ja Toteuttaja luovuttaa suunnitelmat VTK:n käyttöön ja omistukseen sekä työmaan siistissä kunnossa VTK:lle. Toteuttajalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen tämän Sopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, KVR-sopimusten tai muun Hanketta koskevan sopimuksen perusteella.

17 SOPIMUSSAKKO

Mikäli VTK päättää Sopimuksen kohtien 16.2.1, 16.2.3 tai 16.2.4 nojalla, on Toteuttaja velvollinen suorittamaan VTK:lle sopimussakkona kaksi (2) miljoonaa euroa.

Siltä osin kuin Toteuttaja on velvollinen tämän sopimuskohtien nojalla suorittamaan Sopimuksen päättämisestä sopimussakon VTK:lle, Toteuttaja ei ole velvollinen suorittamaan sopimussakkoja ja/tai vahingonkorvausta samasta sopimusrikkomuksesta tämän Sopimuksen tai muun Hanketta koskevan sopimuksen perusteella.

KVR-urakoiden ja Lisärakentamisen viivästymisen osalta noudatetaan tämän Sopimuksen kohdan 12.7 mukaista ehtoa.

Siltä osin kuin Toteuttaja ei ole velvollinen suorittamaan VTK:lle sopimusrikkomuksesta tämän Sopimuksen mukaisesti sopimussakkoa (ml. viivästyssakot), tai mikäli vahingon määrä ylittää sovitun viivästyssakon määrän, tulee Toteuttajan korvata VTK:lle aiheutuneet sakon ylittävät välittömät vahingot.

18 YLIVOIMAINEN ESTE

Mikäli sopimusvelvoitteiden täytyminen estyy, viivästyy tai huomattavasti vaikeutuu koronaviruspandemiasta (COVID-19) tai ylivoimaisesta esteestä johtuvasta syystä, on Osapuolilla oikeus saada kohtuullinen lisäaika sopimusvelvoitteiden täyttämiseksi. Ylivoimaisena esteenä pidetään Osapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevaa poikkeuksellista seikkaa, jota Osapuolet eivät ole kohtuudella voineet ennakolta huomioida, ja jonka seurauksia Osapuoli ei

ole kohtuudella voinut välttää eikä poistaa. Ylivoimaiseksi esteeksi katsotaan muun muassa, seuraaviin kuitenkään rajoittumatta, sota, kapina, lakko, saarto, työsulku, epidemia, poikkeuksellinen erityistä haittaa aiheuttava sääolosuhde, YSE-ehdoissa tarkoitettu ylivoimainen este sekä vaikutuksiltaan muu yhtä merkittävä Osapuolista riippumaton syy.

Osapuolen tulee viipymättä ilmoittaa tällaisesta esteestä muille Osapuolille, jonka jälkeen Osapuolten tulee sopia esteen vaikutuksesta sopimusvelvoitteiden täyttämiseen.

19 MUUT EHDOT

19.1 Sopimusvelvoitteiden ulottuminen asunto-osakeyhtiöihin ja sijoittajiin

Tämän sopimuksen ja sen liitesopimusten käsittämät velvoitteet käsittävät myös Toteuttajan velvoitteen huolehtia siitä, että sen perustama(t) asunto-osakeyhtiö(t) ja mahdollinen Tonttikauppan rahoittava sijoittaja tekevät päätökset ja toimenpiteet, joihin Toteuttaja on tässä Sopimuksessa ja sen liitesopimuksissa velvoitettu.

Toteuttajan velvollisuutena on varmistaa, että kaikki tästä Sopimuksesta seuraavat Lisärakentamista koskevat asunto-osakeyhtiöiden sopimusvelvoitteet suhteessa Hankkeen muihin Osapuoliin on asianmukaisesti sovittu ja tarvittaessa täytäntöön pantavissa.

19.2 Liitteet

Jokaiseen liitteeseen, johon tässä Sopimuksessa viitataan ja joka on liitetty tähän, katsotaan muodostavan osan Sopimuksesta tällaisen viittauksen perusteella.

19.3 Kulut ja kustannukset

Osapuoli vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan, jotka aiheutuvat tämän Sopimuksen yhteydessä, jos edellä ei ole muuta sovittu.

19.4 Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin tämän Sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan Sopimuksen muiden ehtojen pätevyYTEEN. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa Sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän Sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

19.5 Oikeuksien käyttämättä jättäminen

Mikäli Osapuoli jättää käyttämättä jonkin tämän Sopimuksen tarjoaman oikeuden, ei tämän oikeuden käyttämättä jättäminen millään tavalla vaikuta kyseisen Osapuolen oikeuteen käyttää tuota oikeutta jatkossa niin halutessaan eli oikeuden perusteena oleva sopimusehto pysyy voimassa ja osana Sopimusta sen käyttämättä jättämisestä huolimatta

19.6 Tiedonannot

Tähän Sopimukseen liittyvät tiedonannot tulee toimittaa kirjallisesti alle kirjattuun osoitteeseen/sähköpostiosoitteeseen tai muuhun osoitteeseen, jonka Osapuoli on kirjallisesti erikseen ilmoittanut tätä tarkoitusta varten.

VTK Kiinteistöt Oy

- Osoite:
- Yhteyshenkilö:
- Sähköposti:

Vantaan kaupunki

- Osoite:
- Yhteyshenkilö:
- Sähköposti:

[Toteuttaja]

- Osoite:
- Yhteyshenkilö:
- Sähköposti:

19.7 Sopimuksen muuttaminen ja siirtäminen

Tähän Sopimukseen tehtävät muutokset on tehtävä kirjallisesti kaikkien Osapuolten allekirjoittamalla muutossopimuksella.

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tähän Sopimukseen tai Hankkeen toteuttamiseen muutoin liittyviä oikeuksia ja/tai velvollisuuksia kolmannelle ilman muiden Osapuolten etukäteen antamaa kirjallista suostumusta, ellei sitä ole tässä Sopimuksessa, KVR-sopimuksessa tai sen liitteenä olevassa urakkaohjelmassa nimenomaisesti sallittu. Milloin siirrettävä oikeus tai velvollisuus on vain kahden Sopimuksen Osapuolen välinen, ei kuitenkaan kolmannen Osapuolen suostumusta siirrolle edellytetä.

Sopimusehdolla ei estetä tai rajoiteta Toteuttajan oikeutta myydä Lisärakentamisen kohteena oleva tontti, sille rakennettavat asunnot (perustettavien asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden muodossa) tai molemmat ulkopuoliselle sijoittajataholle tai -tahoille. Mahdollinen ulkopuolinen tontin ostaja tai asuntosijoittaja tulee hyväksyttävä VTK:lla vähintään 30 pv ennen Toteuttajan sitoutumista tontin kauppaa ja / tai asuntojen sijoittajakauppaa koskeviin sopimuksiin. VTK:lla on oikeus evätä hyväksyntä ainoastaan perustellusta syystä johtuen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Hankkeen toteuttamiseen liittyvät Toteuttajan sopimusveloitteet suhteessa tämän Sopimuksen muihin Osapuoliin säilyvät mahdollisesta myynnistä huolimatta Toteuttajalla.

19.8 Koko sopimus

Tämä Sopimus siinä viitattuine liitteineen muodostaa Hankkeen toteuttamista sääntelevän kokonaisuuden, jonka yksittäisiä sopimuksia ei voida soveltaa tai muuttaa muusta sopimuskokonaisuudesta erillään. Sopimus ja sen liiteaineisto sisältää voimaan tulostaan lukien kaikki osa-

puolten Hanketta koskien sopimat ehdot. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei sopimusehdolla kuitenkaan rajoiteta Osapuolten velvollisuutta tehdä ja hyväksyä Sopimuksessa ja sen liitteissä myöhemmin tehtäväksi sovittuja sopimuksia ja tarkennuksia sopimusaineistoon.

19.9 Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintaa koskevat säännökset ja periaatteet.

Kaikki tähän Sopimukseen liittyvät riitaisuudet, erimielisyydet ja vaateet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä sovinnolliseen ratkaisuun, Sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensiasteena Itä-Uudenmaan kärjäoikeudessa.

20 SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus sitoo Osapuolia välittömästi sen allekirjoittamisen jälkeen.

Tätä Sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle.

[ALLEKIRJOITUKSET SEURAAVALLA SIVULLA]

[Paikka] [●]. päivänä ____kuuta 202[●]

VTK KIINTEISTÖT OY

VANTAAN KAUPUNKI

[Nimi]

[Nimi]

[Toteuttaja]

[Nimi]

21 LIITTEET

- 1 Kartta kilpailu- ja toteutusalueesta
- 2 Yhteisjärjestelysopimus
- 3 Asemakaavamuutosehdotus nro 002365
- 4 Suunnitteluohjeet
- 5 Lisärakentamisessa sovellettavat resurssiviisauden vaatimukset
- 6 Esisopimus kiinteistön kaupasta
- 7 Pysäköintilaitoksen omistavan kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestys
- 8 Pysäköintilaitoksen omistavan kiinteistöyhtiön osakkeiden merkintäsopimus
- 9 KVR-sopimukset liitteineen (liitteinä mm. urakkaohjelma)