

SOPIMUS PYSÄKÖINNIN TOTEUTTAMISESTA

1. Osapuolet

- 1.1 Tuusulan kunta
Y-tunnus: 0131661-3
- 1.2 Avain Yhtiöt Oy
Y-tunnus: 2308788-2
- 1.3 Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 3
Y-tunnus: 3158448-3
- 1.4 Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 7
Y-tunnus: 3231882-2)
- 1.5 Asunto Oy Tuusulan Suutarintie 5
Y-tunnus: (3233419-5)

(1.3-1.5 jäljempänä yhdessä "Asuntoyhtiöt")

(1.1-1.5 jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

Osapuolet sitoutuvat kukin omasta puolesta seuraavaan:

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Avain Yhtiöt Oy omaan tai perustetun/perustettavien yhtiöiden lukuun ostajana ja Tuusulan kunta myyjänä ovat solmineet 29.9.2020 esisopimuksen seuraavista Tuusulan kunnassa sijaitsevien kiinteistöistä 858-402-13-10, 858-401-5-9 ja 858-401-5-424 muodostuvien, pinta-aloiltaan noin 3142, 2069 ja 451 m² suuruisten määräalojen kaupasta (jäljempänä "Esisopimus"). Esisopimuksen mukaan em. määräaloista muodostuu Suutarintien voimassa olevan tonttijaon mukaiset tontit 858-1-8068-7, 858-1-8068-8 ja 858-1-8068-11 (jäljempänä "Kerrostalotontit"). Tonteille rakennetaan asuinkerrostalot (jäljempänä "Asuinkerrostalot").

Osapuolet ovat sopineet Esisopimuksessa lisäksi korttelissa 8069 sijaitsevan tontin 1 eli rakennettavan pysäköintitalon tontin määräosan (jäljempänä "Pysäköintitalotontti") kaupasta. Tässä yhteydessä Osapuolet ovat sopineet lisäksi pysäköintijärjestelyistä ja Tuusulan kunnan velvoitteista toteuttaa em. tontille pysäköintitalo.

Esisopimuksen 2-kohdan mukaan Kerrostalotonttien ja Pysäköintitalotonttien lopullinen kauppa on tullut tehdä viimeistään yhden kuukauden (1 kk) kuluessa siitä, kun 1)

Avain Yhtiöt Oy on saanut hyväksytyt ARA-osapäätöksen tonteista ja 2) pysäköintitalosta ostettavien pysäköintipaikkojen kokonaishinta on selvillä (jäljempänä ”Lopulliset kaupat”).

Esisopimuksen 4.14-kohdan mukaan Tuusulan kunta on sitoutunut aloittamaan kortteliin 8069 sijoitettavan pysäköintitalon suunnittelun ja rakennuttamisen viimeistään Lopullisten kauppojen yhteydessä.

Esisopimuksen 2-kohdan mukainen ehto Lopullisten kauppojen tekemiselle on täyttynyt 3.12.2021 ja Tuusulan kunta sekä Asuntoyhtiöt ovat tehneet nämä Lopulliset kaupat Kerrostalotonteista ja Pysäköintitalotontista 4.1.2022. Näin ollen Tuusulan kunnalle on syntynyt Esisopimuksen 4.14-kohdan mukaisesti velvoite aloittaa pysäköintitalon suunnittelu ja rakennuttaminen viimeistään 4.1.2022.

Osapuolten tarkoitus on sopia tällä sopimuksella pysäköintitalon rakennuttamisen lykäämisestä Esisopimuksen mukaisesta, tähän liittyvistä väliaikaisjärjestelyistä ja muista asiaan liittyvistä muutoksista.

3. Sopimuksen ehdot

- 3.1** Esisopimuksessa esitetystä aikataulusta poiketen osapuolet sopivat, että Tuusulan kunta toteuttaa pysäköintitalon täysin valmiiksi 1.3.2027 mennessä. Avain Yhtiöt vahvistaa hyväksyvänsä aikataulun muuttumisen ja sitoutuu olemaan esittämättä tämän johdosta muita kuin tässä sopimuksessa sovittuihin osapuolten oikeuksiin ja velvollisuuksiin perustuvia vaatimuksia Tuusulan kunnalle.
- 3.2** Kokonaishinta pysäköintitaloon toteutettaville pysäköintipaikoille on lopullisesta toteutusajankohdasta riippumatta 3.12.2021 päättyneessä kilpailutuksessa annetun edullisimman tarjouksen mukainen hinta [REDACTED] euroa sis. ALV 24 % (”Sidottu hinta”). Osapuolet vastaavat pysäköintitalon toteutuskustannuksista paikkamääränsä mukaisessa suhteessa. Mikäli toteutuskustannus ja siten pysäköintipaikkojen hinta on toteutushetkellä Sidottua hintaa korkeampi, vastaa Sidotun hinnan ja toteutusajankohdan mukaisen hinnan erotuksesta Tuusulan kunta. Mikäli pysäköintitalon toteutuskustannukset ja siten pysäköintipaikkojen toteutushinta on Sidottua hintaa alhaisempi, määräytyy pysäköintipaikan hinta toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Pysäköintitalon toteuttajan tulee esittää laskelmat pysäköintitalon rakentamisen kokonaiskustannuksista pysäköintipaikkakohtaisen hinnan määrittelyn pohjaksi.

Pysäköintitalon laatutasoa ei saa heikentää 3.12.2021 päättyneessä kilpailutuksessa edellytetystä laatutasosta.

- 3.3** Tuusulan kunta järjestää kustannuksellaan Asuinkerrostaloille väliaikaisen pysäköintin siihen saakka, kunnes pysäköintitalo valmistuu ja voidaan ottaa käyttöön. Mikäli

pysäköinti väliaikaisella pysäköintipaikalla estyy pysäköintitalon rakentamisen vuoksi, Tuusulan kunta järjestää korvaavan väliaikaisen pysäköinnin Tuusulan entisen kunnantalon piha-alueelta tai muualta vastaavan matkan päästä. Tuusulan kunta ei peri väliaikaiseen pysäköintiin käytettävästä alueesta vuokraa tai muuta vastiketta.

3.4 Mitä edellä on todettu pysäköintitalosta, noudatetaan soveltuvin osin myös jäljempänä kohdassa 3.5.2 viitattuun korvaavaan pysäköintiratkaisuun.

3.5

3.5.1 Tuusulan kunta sitoutuu pitämään Avain Yhtiöt Oy:n ajan tasalla pysäköintitalon toteuttamisesta ja ilmoittamaan kirjallisesti 1.3.2024 mennessä toteuttaako tämä pysäköintitalon.

3.5.2 Mikäli Tuusulan kunta ilmoittaa kohdan 3.5.1 mukaisesti toteuttavansa pysäköintitalon, mutta se tai sovittua laatutasoa vastaava (sähkötekninen valmius latauslaitteiden asentamista ja käyttöä varten, sähköpistokkeet kaikille autopaikoille, alueen valaistus, ajoalueiden asfaltointi, enimmäisetäisyys Asuinkerrostaloille vastaava kuin pysäköintitalolla) korvaava pysäköintiratkaisu ei valmistu kohdassa 3.1 mainittuun määräaikaan mennessä, suorittaa Tuusulan kunta Avain Yhtiöt Oy:lle viivästyssakkona kolmekymmentuhatta (30 000,00) euroa per alkava viikko. Viivästyssakkoa maksetaan kohdassa 3.1 mainitusta määräajasta siihen saakka, kunnes pysäköintitalo tai edellä mainittu korvaava lopullinen pysäköinti voidaan ottaa käyttöön ja kohdassa 3.6 mainittu kauppa on tehty. Lisäksi Tuusulan kunta on velvollinen järjestämään kustannuksellaan tilapäisen pysäköinnin edellä kohdassa 3.3 todetusti.

3.5.3 Mikäli Tuusulan kunta ei ilmoita toteuttavansa pysäköintitaloa kohdan 3.5.1 mukaisessa määräajassa eli 1.3.2024 mennessä, Tuusulan kunta menettää peruuttamattomasti oikeuden rakentaa pysäköintitalo ja tämä oikeus siirtyy Avain Yhtiöt Oy:lle.

Tässä tapauksessa Tuusulan kunta sitoutuu hankkimaan Avain Yhtiöt Oy:n rakennuttamasta pysäköintitalosta erikseen sovittavan määrän pysäköintipaikkoja ja Avain Yhtiöt Oy sitoutuu suunnitteluttamaan ja toteuttamaan pysäköintitalon siten, että Tuusulan kunnan ilmoittama pysäköintipaikkatarve tulee katetuksi. Tuusulan kunta on joka tapauksessa velvollinen sijoittamaan ja hankkimaan pysäköintitalosta kiinteistöjen 858-1-8068-9, 858-1-8068-10 ja 858-1-8068-2, pysäköintipaikat asemakaavan tai poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla. Tuusulan kunta ilmoittaa 1.4.2024 mennessä rakennettavasta pysäköintitalosta hankkimiensa tarkan pysäköintipaikkojen määrän.

Osapuolet vastaavat pysäköintitalon toteutuskustannuksista paikkamääränsä mukaisessa suhteessa kohdan 3.2 mukaisesti eli siten, että Avain Yhtiöt Oy:n ja/tai Asunto-

yhtiöille jäävien pysäköintipaikkojen hinta on korkeintaan Sidottu hinta. Tämä tarkoittaa sitä, että Tuusulan kunta on velvollinen kattamaan pysäköintipaikasta maksamallaan hinnalla tai muilla tavoin pysäköintitalon toteutuskustannuksista sen osan, että Avain Yhtiöt Oy:lle/Asuntoyhtiöille jäävien paikkojen hinnaksi jää korkeintaan Sidottu hinta. Pysäköintitalon lopullisen toteutuskustannusten toteutuma määritellään Pysäköintitalon urakan takuuajan (2v) päättyessä. Periaatteena on, ettei Avain Yhtiöt Oy rahoita pysäköintitalon rakentamista kunnan hankkimien pysäköintipaikkojen osalta, vaan pysäköintipaikkojen hinta ja/tai Tuusulan kunnan rahoitusosuus maksetaan Avain Yhtiöt Oy:lle maksuerissä pysäköintitalon valmiusasteen mukaisesti.

Avain Yhtiöt Oy rakennuttaa pysäköintitalon seuraavien ehtojen mukaisesti:

- Avain Yhtiöt Oy teettää pysäköintitalon suunnitelmat (ARK, RAK, LVISA ym.) kolmansilla suunnittelutoimistoilla. Avain Yhtiöt Oy esittävät suunnittelusopimukset Tuusulan kunnan hyväksyttäväksi ja tällä on oikeus osallistua suunnittelukokouksiin. Tuusulan kunta voi kieltäytyä hyväksymästä suunnittelusopimusta vain asiallisesta ja painavasta syystä.
- Rakennuttamistehtävät suorittaa Avain Yhtiöt Oy:n valitsema rakennuttajakonsultti. Asuntoyhtiöt esittävät konsulttisopimuksen Tuusulan kunnan hyväksyttäväksi. Tuusulan kunta voi kieltäytyä hyväksymästä suunnittelusopimusta vain asiallisesta ja painavasta syystä.
- Rakennustyöt suorittaa Avain Yhtiöt Oy:n valitsema urakoitsija YSE 1998-ehtojen 47 §:n mukaisena laskutyönä (toteutuvat kustannukset + 12 %:n kate). Laskutus tapahtuu ns. open books -periaatteella eli Tuusulan kunnalla on oikeus tutustua kaikkiin urakkaa koskeviin sopimuksiin ja laskutositteisiin.

3.6 Lopullisesta toteuttajatahosta riippumatta osapuolet sitoutuvat järjestämään pysäköintitalon ylläpidon yhteisesti tasapuolisen vastuun- ja kustannustenjaon periaatteita noudattaen sekä myötävaikuttamaan tämän edellyttämiin toimenpiteisiin. Ylläpidon järjestämisen malli ja siihen liittyvät sopimusratkaisut on kuvattu pääpiirteissään sopimuksen liitteissä x-x.

Siinä tapauksessa, että Asuinkerrostalojen lopullinen pysäköinti järjestetään Pysäköintitalotontille maanpintapysäköintinä, sitoutuu Tuusulan kunta myymään tontin loput määräosat Asuntoyhtiöille kauppahinnalla yksi (1) euro. Mikäli lopullinen pysäköinti järjestetään muualta, Tuusulan kunta ei peri alueesta vuokraa tai muuta vastiketta ja toteuttaa pysäköintialueen kustannuksellaan.

3.7 Tuusulan kunta sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että Asuinkerrostaloille myönnetään rakennusluvut hakemusten mukaisesti ja että Asuntoyhtiöille myönnetään

maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n mukaiset luvat aloittaa rakennustyöt ennen rakennuslupien lainvoimaisuutta. Rakennuslupahakemukset ovat vireillä diaarinumeroilla LP-858-2020-02077, LP-858-2020-02076 ja LP-858-2020-02079.

- 3.8** Tuusulan kunta sitoutuu myötävaikuttamaan siihen, että asumisoikeusasunnoiksi rakennettavan kerrostalon huoneistojen yhdistämiselle myönnetään lupa maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n mukaisena rakentamisaikaisena muutoksena. Tämän muutoksen tarkoituksena on kasvattaa huoneistojen kokoa ja korottaa niiden keskihintaa.
- 3.9** Mikäli Asuinkerrostaloille ei ole myönnetty rakennuslupia kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun Avain Yhtiöt on toimittanut Tuusulan kunnan rakennusvalvonnalle kaikki sen lupakäsittelyä varten edellyttämät asiakirjat ja selvitykset, tämä sopimus raukeaa.

4. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus astuu voimaan, kun 1) sopimus on kaikkien Osapuolten allekirjoittama ja 2) kun Tuusulan kunnanhallitus on hyväksynyt tämän sopimuksen.

5. Riidanratkaisu

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Helsingin käräjäoikeudessa.

6. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tämä sopimus allekirjoitetaan vahvaan sähköiseen tunnistautumiseen perustuvalla allekirjoituspalvelulla.

28. tammikuuta 2022

TUUSULAN KUNTA

AVAIN YHTIÖT OY

ASUNTO OY TUUSULAN SUUTARINTIE 3

ASUNTO OY TUUSULAN SUUTARINTIE 7

ASUNTO OY TUUSULAN SUUTARINTIE 5

LIITTEET

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 5 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Sirpa Hannele Lehtola

22d08e3a-92d2-4e4a-9ad5-bc44b134ba0f - 2022-01-28 14:58:00 UTC +02:00
BankID / MobileID - fca04bbe-59be-47cc-ba2f-859edb381de5 - FI

SANNA EMILIA SIMOLA

85a8e7f3-ad30-4fe0-99b1-c3d1960e0723 - 2022-01-28 15:08:15 UTC +02:00
BankID / MobileID - c7b23e33-387b-4c4e-893e-bd980651375b - FI

PERTTU LIUKKU

a64467b4-5280-4bf4-93e1-83da48e568b5 - 2022-01-30 12:25:30 UTC +02:00
BankID / MobileID - 7939604c-1b1c-46e9-9f01-228107db0f87 - FI

JAN CHRISTIAN HARTI

eea99f03-cc5c-49b6-95aa-3719e23f2d49 - 2022-01-31 09:37:19 UTC +02:00
BankID / MobileID - c0feb6d9-5162-425c-a657-3f4127245d20 - FI

HEIKKI ILMARI LONKA

60107baf-6571-4f4b-ac17-6182e870898e - 2022-01-31 13:05:57 UTC +02:00
BankID / MobileID - 3eaf1a05-19d1-4b22-9bfa-a33779b101c9 - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende