

**TUUSULAN KUNTA ja HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO**  
**Hyrylän liike- ja palvelukeskus**

**HANKESOPIMUS**

**27.10.2021**

## Sisällys

1	Määritelmät .....	3
2	Hankesopimuksen Osapuolet .....	4
3	Sopimuksen tarkoitus ja sisältö .....	4
4	Kohteen sisältö ja laajuus .....	4
5	Tilaaajan ja Toteuttajan yhteistyö .....	5
5.1	Yhteistyön periaatteet .....	5
5.2	Johtoryhmä .....	5
6	Kehitysvaihe .....	5
6.1	Kehitysvaiheen sisältö ja kesto .....	5
6.2	Kehitysvaiheen päätyminen ja siirtyminen Toteutusvaiheeseen .....	5
6.3	Kehitysvaiheen kustannuksien raportointi .....	6
6.4	Tilaaajan Exit-oikeus .....	6
6.5	Hankkeen peruuntuminen .....	6
7	Toteutusvaihe .....	7
7.1	Toteutusvaiheen käynnistyminen .....	7
7.2	Vuokrasopimukset ja Tontin kauppa .....	7
7.3	Toteutusvaiheen sisältö .....	7
8	Muutosten hallinta .....	7
8.1	Kehitys- ja Toteutusvaiheen muutokset .....	7
8.2	Vuokran muutoksen laskentaperusteet Kehitys- ja Toteutusvaiheen muutoksissa .....	7
8.3	Muut vuokran muutokset .....	8
9	Kaavoitus .....	8
10	Rakennuslupa .....	8
11	Tontin kauppa .....	8
12	Tontin muuttaminen rakentamiskelpoiseksi .....	9
13	Pintapysäköintialueen vuokraus .....	9
14	Aikataulu .....	9
15	Sovellettava laki .....	9
16	Erimielisyyksien ratkaiseminen .....	9
17	Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo .....	9
18	Liitteet .....	10
19	Allekirjoitukset .....	10

## 1 Määritelmät

<b>Termi</b>	<b>Sisältö</b>
<i>Hanke</i>	Kohteen suunnittelu, rakentaminen ja vuokraaminen.
<i>Investori</i>	Kohteen ostava tai omistava ja vuokralle antava taho.
<i>Kehitysvaihe</i>	Hankintapäätöksen ja Toteutusvaiheen välinen ajanjakso, jolloin Toteuttaja suorittaa Kehitysvaiheen tehtävät, joihin kuuluvat mm. Hankkeen suunnittelu, kaavoitukseen ja rakennuslupamenettelyyn liittyvät tehtävät, Tontin kaupasta sopiminen.
<i>Johtoryhmä</i>	Hankkeen ohjauksesta ja sopimukseen liittyvästä päätöksenteosta vastaava elin. Osapuolet nimeävät kukin Johtoryhmään yhden varsinaisen jäsenen sekä varajäsenen.
<i>Kehitysvaiheen projektisuunnitelma</i>	Suunnitelma, jossa kuvataan mm. Kehitysvaiheen läpivienti, tavoitteet, tulokset, resurssit ja yksityiskohtainen aikataulu.
<i>Kohde</i>	Hyrylän liike- ja palvelukeskus.
<i>Osapuolet</i>	Tilaaaja ja Toteuttaja yhdessä.
<i>Tilaaaja</i>	Tuusulan kunta ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (myöh. HOK-Elanto) yhdessä.
<i>Tontti</i>	Nykyisistä tonteista 8007 ja 8095 pääosin muodostettava hankealue
<i>Toteuttaja</i>	Kohteen suunnittelevat ja toteuttavat yritykset.
<i>Toteutussuunnitelma</i>	Kehitysvaiheessa laadittava, Osapuolten yhdessä vahvistama Kohteen ja Hankkeen toteuttamisen kuvaava suunnitelma, jonka Tilaaaja hyväksyy päättäessään siirtymisestä Toteutusvaiheeseen.
<i>Toteutusvaihe</i>	Hankkeen toinen vaihe, jonka aikana Osapuolet toteuttavat Hankkeen Kehitysvaiheessa laaditun Toteutussuunnitelman mukaisesti. Toteutusvaihe käsittää rakentamisen ja käyttöönoton
<i>Vuokrasopimus</i>	Kohteen vuokraamista Tilaaajalle koskeva sopimus. Tuusulan kunnalle ja HOK-Elannolle tulee omat vuokrasopimukset. HOK-Elannon vuokrasopimus voidaan solmia sen kokonaan omistaman tytäryhtiön HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:n luukuun.  Vuokrasopimukset solmitaan ehdollisena Kehitysvaiheen aikana, jolloin ehdollisuus liittyy myöhempää asemakaavamuutoksen voimaantuloon ja lainvoimaiseen rakennuslupaan

## 2 Hankesopimuksen Osapuolet

### Tilaja:

**Tuusulan kunta**  
Y-tunnus 0131661-3  
PL 60  
04301 Tuusula

**Helsingin Osuuskauppa Elanto (myöh. HOK-Elanto)**  
Y-tunnus 1837954-9  
Firdonkatu 2 T 111  
00520 Helsinki

### Toteuttaja:

#### Investori

NREP Oy (hallinnoimaansa rahastoon myöhemmin perustettavan yhtiön puolesta ja lukuun)  
Y-tunnus 2110745-6  
PL 66  
00131 Helsinki

#### Urakoitsija

Lehto Tilat Oy  
Y-tunnus 2034041-6  
Voimatie 6 B  
90440 Kempele

#### Pääsuunnittelija

Parviainen Arkkitehdit Oy  
Y-tunnus 0602097-7  
Porkkalankatu 11  
00180 Helsinki

## 3 Sopimuksen tarkoitus ja sisältö

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Kohteen suunnittelun ja toteuttamisen periaatteista ja ehdoista.

Tällä sopimuksella sovitaan Hankkeen Kehitys- ja Toteutusvaiheen ajan tehtävistä ja päätöksenteosta em. vaiheiden aikana.

Toteuttaja suunnittelee ja rakentaa Kohteen tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Tuusulan kunnan omistamalle Tontille. Investori hankkii ennen Kohteen toteuttamista Tontin omistukseensa jäljempänä Sopimuksen kohdan 6. mukaisesti.

Hankintapäätöksen jälkeen käynnistyy Kehitysvaihe, minkä aikana Kohde suunnitellaan, laaditaan Kohteen rakentamista koskeva Toteutusvaiheen suunnitelma sekä laaditaan ja allekirjoitetaan Vuokrasopimukset. Kehitysvaiheen sisältö on määritelty sopimuksen liitteenä 3 olevassa Kehitysvaiheen projekti-suunnitelmassa. Kehitysvaihetta seuraa Toteutusvaihe, minkä aikana Kohde toteutetaan ja luovutetaan Tilaajan käyttöön.

Toteutusvaiheen sisältö määritetään Kehitysvaiheen aikana laadittavassa ja sopimukseen liitettävässä Toteutussuunnitelmassa (liite 5).

## 4 Kohteen sisältö ja laajuus

Kohde toteutetaan tässä sopimuksessa ja sen liitteissä kuvatussa laajuudessa. Kohteen laajuus ja sisältö perustuvat sopimuksen liitteenä 4 olevan 24.5.2021 päivättyyn Toteuttajan luonnossuunnitelmaan sisältyviin suunnitelmiin ja siinä esitettyyn tilatehokkuuteen. Jatkosuunnittelun ja toteutuksen tason tulee vastata suunnitelmassa esitettyä tasoa. Suunnitelmassa esitettyä tasoa ei saa heikentää eikä huonontaa jatkosuunnittelussa eikä toteutuksessa.

Sopimus sisältää Kehitys- ja Toteutusvaiheeseen liittyvät menettelytavat ja ehdot.

## **5 Tilaajan ja Toteuttajan yhteistyö**

### **5.1 Yhteistyön periaatteet**

Kehitys- ja Toteutusvaiheen tehtävien toteuttaminen edellyttää Osapuolten välistä yhteistyötä. Tilaajan tehtävänä on Kehitysvaiheessa tukea Toteuttajan työtä antamalla Toteuttajan käyttöön suunnittelun pohjaksi tarvittavat lähtötiedot viipymättä sekä tarjota omista organisaatioistaan hankkeen parhaaksi katsomansa riittävän päätäntävällän omaavat resurssit. Tilaajalla on myös oikeus halutessaan kommentoida Toteuttajan tuottamaa aineistoa.

Tilaajalla on oikeus asettaa rakennustyölle valvoja omaan lukuunsa. Valvojilla on oikeus päästä rakennustyömaalle ja rakennustyömaata koskeviin kokouksiin ja katselmuksiin. Tilaajan valvojilla on oikeus esittää huomioita Investiorille, mutta ei pääurakoitsijalle suoraan.

### **5.2 Johtoryhmä**

Osapuolet perustavat Hankkeelle Johtoryhmän, jonka tehtävänä on kehitysvaiheen tavoitteiden saavuttamisen varmistamiseksi:

- vahvistaa rakentamisen lähtötiedot;
- valmistella investointipäätöksen tekemiseksi tarvittavat tiedot;
- käyttää kehitysvaiheen aikana sopimukseen liittyvissä asioissa ylintä päätäntävaltaa, mikäli päätösvaltaa ei ole määrätty kenellekään muulle sopimuksessa tai Kehitysvaiheen projektisuunnitelmassa;
- ratkaista kehitysvaiheen tavoitteisiin liittyvät erimielisyydet; ja
- hyväksyä Hankkeelle nimettävät tai vaihdettavat avainhenkilöt

Johtoryhmä päättää kokousten aikataulun ja kokouksiin liittyvät menettelytavat.

Johtoryhmä voi tehdä päätöksiä vain yksimielisenä, kun jokainen kokouksessa läsnä oleva Johtoryhmän jäsen hyväksyy päätöksen.

Johtoryhmän kokouksista pidetään pöytäkirjaa, jota pitää Johtoryhmälle nimettävä sihteeri.

## **6 Kehitysvaihe**

### **6.1 Kehitysvaiheen sisältö ja kesto**

Kehitysvaihe sisältää mm. ehdotus- ja yleissuunnitteluvaiheen rakennuslupatehtävineen, kaavoitukseen liittyvät tehtävät sekä toteutussuunnitteluvaiheen tehtäviä.

Osapuolten yhdessä päivittämä Kehitysvaiheen projektisuunnitelma ja aikataulu esitetään tämän sopimuksen liitteessä 3 Kehitysvaiheen projektisuunnitelma.

Toteuttaja vastaa Kehitysvaiheen suunnittelusta ja rakennuslupatehtävistä ja päättää siitä, kuinka pitkälle suunnittelu ja rakennuslupaprosessi on tarpeellista viedä Kehitysvaiheessa, jotta edellytykset Vuokrasopimuksen solmimiseksi täyttyvät.

Toteuttaja laatii Kohteen Toteutussuunnitelman, joka sisältää Kohteen lopullisen vuokratason (kokonaisvuokra / vuosi) ja Osapuolet viimeistelevät vuokraehdot siten, että Tilaaja voi päättää niiden hyväksymisestä ja siirtymisestä Toteutusvaiheeseen kohdan 6.2 mukaisesti tai sopimuksen purkamisesta kohdan 6.4 mukaisesti.

Tuusulan kunta vastaa alueen kaavoittamisesta, johon Toteuttaja myötävaikuttaa.

### **6.2 Kehitysvaiheen päättymisen ja siirtyminen Toteutusvaiheeseen**

Kun Kehitysvaiheen suunnittelu on Toteuttajan arvion mukaan saavuttanut tason, jonka perusteella Investori voi sitoutua lopulliseen Vuokrasopimukseen ja sen mukaiseen kokonaisvuokraan, Toteuttaja toimittaa Kehitysvaiheen aikana kehitetyn Toteutussuunnitelman Tilaajalle hyväksyttäväksi.

Tilaaaja vahvistaa tämän jälkeen Toteutus suunnitelman ja tekevät päätöksen Toteutusvaiheeseen siirtymisestä ja Vuokrasopimuksen solmimisesta, mikäli Toteutus suunnitelma on sisällöltään Tilaaajan hyväksyttävissä.

Tilaaaja tekee päätöksen Toteutusvaiheeseen siirtymisestä kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun Toteuttaja on toimittanut Toteutus suunnitelman Tilaaajalle hyväksyttäväksi huomioiden Tilaaajan normaalit päätöksentekoprosessit ja niiden vaatiman ajan. Tällöin Kehitysvaiheessa syntyneet Kohteen suunnittelukustannukset sisällytetään Vuokrasopimuksen mukaiseen kokonaisvuokraan, eikä niitä veloiteta Tilaaajalta erikseen.

Tilaaajan päätöksen edellytyksenä on lisäksi se, että Investori ja Tuusulan kunta ovat sopineet sopimuksen kohdan 7. mukaisesti Tontin kaupan lopullisista ehdoista siten, että Tontin kauppaa koskeva kauppakirja on Investorin puolesta valmis allekirjoitettavaksi viipymättä Tontin asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

### 6.3 Kehitysvaiheen kustannuksien raportointi

Toteuttaja sitoutuu pitämään kirjaa ja raportoimaan Kehitysvaiheen toteutuneista kustannuksista Tilaaajalle siten, että Tilaaajan käyttäessä Exit-oikeuttaan toteutuneiden kustannusten määrä voidaan riidattomasti todentaa. Tilaaajalla on halutessaan oikeus nimittää riippumaton KHT-tilintarkastusyhteisö todentamaan kustannusten määrä.

### 6.4 Tilaaajan Exit-oikeus

Osapuolilla on oikeus purkaa sopimus Kehitysvaiheen aikana aina siihen asti, kunnes kiinteistökaupan esisopimus ja ehdollinen vuokrasopimus on tehty (jäljempänä "Exit-oikeus").

Tilaaaja on Exit-oikeutta käyttäessään velvollisia korvaamaan Toteuttajalle Kehitysvaiheen tehtävistä syntyneitä kustannuksia yhteensä 750 000 euron (alv. 0 %) enimmäismäärään saakka Exit-oikeuden käyttämiseen mennessä toteutuneiden kulujen mukaisesti. Kustannuksista korvataan enimmäismäärään asti Kehitysvaiheen tehtävien toteuttamiselle tarpeelliset alihankinnat (ilman laskutuslisää) sekä Toteuttajan oman työn kustannukset open book -periaatteella.

Toteuttajan oman työn kustannusten määrittämisen periaatteet esitetään tämän sopimuksen liitteessä 3.

Mikäli vain toinen tilaaajista haluaa käyttää Exit-oikeuttaan, vastaa kyseinen Exit-oikeutta käyttävä tilaaaja yksin Kehitysvaiheen tehtävistä syntyneiden kustannusten korvaamisesta Toteuttajalle, toteuman mukaisesti aina 750 000 euron (alv 0 %) enimmäismäärään asti edeltävien kappaleiden periaatteiden mukaisesti.

Tilaaaja ilmoittaa mahdollisesta Exit-oikeuden käyttämisestä Toteuttajalle kirjallisesti ja Toteuttajan tulee päättää kaikki Kehitysvaiheen työt Tilaaajan kanssa sovittavalla tavalla.

Tilaaajan käyttäessä Exit-oikeuttaan Toteuttaja sitoutuu luovuttamaan Tilaaajalle kaiken Kehitysvaiheessa tuotetun suunnitelma-aineiston kaikkine luovutettavissa olevine immateriaalioikeuksineen. Tilaaajan maksama korvaus Kehitysvaiheen suunnittelutyöstä on yksinomainen korvaus Toteuttajalle tehdystä työstä ja oikeuksien luovuttamisesta suunnitelmiin, eikä Toteuttajalla ole oikeutta esittää Tilaaajaa kohtaan muita vaatimuksia.

Mikäli Toteuttaja purkaa sopimuksen, Tilaaaja saa Kehitysvaiheessa syntyneen aineiston (suunnitelmat yms. muu materiaali) vastikkeetta.

Toteuttajan purkaessa sopimuksen, Tilaaaja ei maksa korvausta Kehitysvaiheen tehtävistä syntyneistä kustannuksista.

### 6.5 Hankkeen peruuntuminen

Mikäli Hankkeelle ei saada lainvoimaista kaavaa ja Hanke peruuntuu kokonaan, on Osapuolilla oikeus purkaa sopimus. Tilaaaja on tällöin velvollinen korvaamaan puolet Kehitys- ja Toteutusvaiheessa syntyneitä kustannuksia yhteensä 750 000 euron enimmäismäärään saakka toteutuneiden kulujen mukaisesti kohdan 6.4 periaatteiden mukaisesti (oma työ ja alihankinnat).

## **7 Toteutusvaihe**

### **7.1 Toteutusvaiheen käynnistyminen**

Toteutusvaihe alkaa välittömästi Tilaajan päätöksestä siirtyä Toteutusvaiheeseen.

### **7.2 Vuokrasopimukset ja Tontin kauppa**

Ennen Toteutusvaiheen käynnistymistä Investori solmii kummankin tilaajan kanssa Vuokrasopimuksen, joka on ehdollinen Kohteen lainvoimaiselle asemakaavalle ja rakennusluvalle.

Vuokrasopimuksen sisältö määritetään tarkemmin Kehitysvaiheen aikana laadittavassa ja sopimukseen liitettävässä Vuokrasopimuksessa (liite 2).

Lisäksi ennen Toteutusvaiheen käynnistymistä Investori ja Tuusulan kunta solmivat Tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa sovitaan lopullisen kaupan ehdot ja jossa lopullinen kiinteistökauppa on ehdollinen asemakaavan lainvoimaisuudelle.

Toteuttaja ei maksa mahdollisista työmaa-alueista vuokraa Tuusulan kunnalle.

### **7.3 Toteutusvaiheen sisältö**

Toteutusvaiheessa Tontin asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja Kohteen rakennusluvan saatua lainvoiman (tai Toteuttajan saatua luvan aloittaa rakentaminen vakuutta vastaan) Toteuttaja toteuttaa Kohteen Toteutussuunnitelman mukaisesti.

Toteutusvaihe päättyy Kohteen valmistumiseen, kun Toteuttaja on luovuttanut Kohteen Tilaajalle ja Vuokrasopimuksen mukaisen vuokrakauden käynnistyttyä.

## **8 Muutosten hallinta**

### **8.1 Kehitys- ja Toteutusvaiheen muutokset**

Mikäli Tilaaja edellyttää Kehitysvaiheessa suunniteltavaksi muutoksia, joita ei ole esitetty lopullisen tarjouspyynnön hankinta-asiakirjoissa ja muutosta ei ole mahdollista toteuttaa Hanketta kehittämälläkään ilman, että se vaikuttaa Toteuttajan tarjoaman vuokran määrään, on kyseessä Kehitysvaiheen muutos. Kehitysvaiheen muutoksia voidaan toteuttaa Kehitysvaiheen projektisuunnitelmassa kuvatun hyväksymisprosessin ja aikataulun mukaisesti.

Mikäli Tilaaja edellyttää Toteutusvaiheessa tehtäväksi vuokrien määrään vaikuttavia Toteutussuunnitelman muutoksia, vuokria muutetaan muutoksen vaikutuksia vastaavasti.

Edellä mainittu Toteutusvaiheen muutos on kyseessä silloin, jos muutosta ei ole mahdollista toteuttaa Hanketta kehittämälläkään ilman, että se vaikuttaa Toteuttajan tarjoaman vuokran määrään.

Toteuttaja ei toteuta Kehitys- tai Toteutusvaiheen muutosta ennen kuin Osapuolet ovat sopineet Kehitys- tai Toteutusvaiheen muutoksen sisällöstä ja vaikutuksesta vuokraan kohdassa 8.2 mainitulla perusteilla.

### **8.2 Vuokran muutoksen laskentaperusteet Kehitys- ja Toteutusvaiheen muutoksissa**

Kehitys- ja Toteutusvaiheen vuokrasopimustasoon vaikuttavien muutosten laskentaperusteet ovat seuraavat:

Kehitys- ja toteutusvaiheen aikana mahdolliset vuokrasopimustasoa muuttavat yhteisesti sovitut lisä- ja muutostyöt voidaan niiden Hankkeen kustannuksiin vaikuttavaa nettokustannusvaikutusta vastaavilta osin lisätä vuokraan kuolettamalla ne 15 vuoden vuokrasopimusaikana käyttäen 6 %:n korkoa tai vähentää vuokran suuruudesta samalla laskentaperiaatteella. Edellä mainittujen lisä- ja muutostöiden nettokustannusvaikutus voi kuitenkin olla yhteensä enintään 1 miljoonaa euroa (alv 0 %), jonka ylittävältä osalta vuokralainen maksaa lisä- ja muutostyöt suoraan vuokranantajalle erillistä laskutusta vastaan.

Edellä tässä kohdassa kuvattuja vuokran määrää vähentäviä vuokrasopimustasoa alentavia lisä- ja muutostöitä voi tulla vain vuokralaisten (Tuusulan kunta ja HOK-Elanto) esityksestä. Lisäksi todetaan, että vuokrasopimustason muutos voi johtua myös toimivaltaisen viranomaisen esittämästä vaatimuksesta.

### 8.3 Muut vuokran muutokset

Vuokria voidaan tarkistaa vuokrasopimuksen mukaisesti.

Vuokra sidotaan tarjouksen jättämisen ajankohdan 5/2021 elinkustannusindeksiin ja sen määrää tarkistetaan vuokrakauden alkaessa elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokrat eivät kuitenkaan voi alentua indeksimuutoksen seurauksena.

Kohteen rakennusurakkaan sisältyvät ja Tilaajan erikseen kustantamat tilaukset, hankinnat, koneet ja laitteet on lueteltu vuokrasopimuksen liitteenä olevassa hankintarajaliitteessä. Tilaajan kustantamien tilausten hankinnasta ja asennuksesta sovitaan erikseen osapuolten kesken Toteutusvaiheen aikana.

## 9 Kaavoitus

Tuusulan kunta sitoutuu myötävaikuttamaan Kohteen tarpeiden edellyttämään asemakaavan muuttamiseen siltä osin, kuin se on kunnan toimihenkilöiden osalta heidän virkatehtävinään mahdollista.

Toteuttajan tulee osaltaan myötävaikuttaa kaavaprosessiin ja sen onnistumiseen 24.5.2021 päivättyyn Toteuttajan luonnossuunnitelmaan sisältyviin suunnitelmiin ja tilatehokkuuteen perustuen tai tämän jälkeen Kehittämisyksikössä sovittujen muutosten mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

## 10 Rakennuslupa

Toteuttajan tulee hakea rakennuslupaa olennaisilta osin liitteenä 4 esitettävän 24.5.2021 päivätyn Toteuttajan luonnossuunnitelman mukaiselle toteutukselle ja aktiivisesti toimittaa rakennuslupaviranomaisen edellyttämät lisäselvitykset yms., jotta rakennuslupahakemus voidaan käsitellä. Mikäli Toteuttaja päättää hakea Kohteelle rakennuslupaa ennen Tontin kauppaa, Tuusulan kunta antaa valtakirjan, jonka nojalla Toteuttaja voi hakea rakennuslupaa ennen Tontin kaupan toteuttamista.

Rakennuslupahakemus on mahdollista laittaa vireille, vaikka hyväksytyt asemakaava ei olisi vielä lainvoimainen.

Rakennuslupaprosessista ja siitä aiheutuvista kustannuksista vastaa kaikissa tilanteissa Toteuttaja.

Mikäli Kohteelle ei saada liitteeseen 4 (Luonnossuunnitelma), perustuvaa lainvoimaista rakennuslupaa ilman Tilaajasta johtuvaa syytä ja sopimus on mahdollista irtisanoa kohdan 17 mukaisesti, jäävät Kehitysvaiheen ja rakennusluvun valmisteleminen ja hakemisesta aiheutuneet kustannukset Toteuttajan vahingoksi.

Tilaaja sitoutuu kohtuullisin käytettävissään olevin keinoin myötävaikuttamaan rakennusluvun saamiseen ja siihen liittyvään prosessiin.

## 11 Tontin kauppa

Tuusulan kunta ja Investori neuvottelevat yhdessä Tontin kaupasta ja sen ehdoista Kehitysvaiheen aikana. Osapuolten yhteinen tavoite on saada Tontin kaupan ehdot sovituksi Tuusulan kunnan kanssa siten, että kiinteistökaupan esisopimus ja vuokrasopimukset solmitaan saman aikaisesti. Lopullisen Tontin kaupan ehtona on, että Kohteen edellyttämä asemakaavamuutos tulee voimaan.

Tonttikaupan ehdot on kuvattu kiinteistökaupan esisopimuksessa. Tontin kaupan lopullisista ehdoista sovitaan Kehitysvaiheessa käytävissä neuvotteluissa.

Kiinteistökaupan esisopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan sisällytetään purkava ehto, jonka mukaan kiinteistökauppa purkautuu, mikäli Kohteelle ei saada kohdan 10 mukaista lainvoimaista rakennuslupaa.



## 12 Tontin muuttaminen rakentamiskelpoiseksi

Tuusulan kunta vastaa kustannuksellaan tontilla olevien rakennusten purkamisesta, sellaisten tontilla mahdollisesti olevien haitta-aineiden poistamisesta sekä mahdollisten kunnallisteknisten tai muiden järjestelmien, kaapelointien, putkistojen jne. siirroista, joita ei voida Kohteen rakennustoissa hyödyntää. Tuusulan kunnan tulee hoitaa em. tehtävät siten, että tehtävät eivät vaikuta hankkeen toteutusaikatauluun.

Toteuttaja vastaa kolmansien osapuolien johtosiirtojen järjestämisestä ja Tuusulan kunta korvaa johtosiirroista aiheutuvat kustannukset.

## 13 Pintapysäköintialueen vuokraus

Tuusulan kunta antaa Investorille 15 vuodeksi vastikkeetta vuokralle pintapysäköintiin tarvittavan maa-alueen korttelista 8028, tontti 5.

## 14 Aikataulu

Osapuolet sitoutuvat Kehitysvaiheen aikatauluun sisältäen ehdotus- ja yleissuunnitteluvaiheen rakennuslupatehtävineen sekä toteutussuunnitteluvaiheen Vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen asti. Toteuttajan tulee informoida Tilaajaa kaikista olennaisista poikkeamista aikatauluun viipymättä, kun riski poikkeamasta on tullut Toteuttajan tietoon.

Mikäli Toteutusvaiheeseen siirtyminen viivästyy Osapuolista riippumattomista syistä, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä hengessä Hankkeen aikataulun muuttamisesta huomioiden kuitenkin sen, että Tilaajan on saatava tieto Kohteen valmistumisesta aina viimeistään kaksitoista (12) kuukautta etukäteen. HOK-Elannon myymälän asiakasavaus voi olla aikavälillä 15.8.-30.11 ja 1.2.-31.5.

Mikäli Kohteen vastaanottaminen Tilaajan käyttöön viivästyy Toteuttajan vastuulle kuuluvasta syystä Toteutussuunnitelmassa sovitusta, tulee Toteuttajan maksaa Tilaajalle viivästyssakkoa 10 000 euroa kulta-kin viivästyneeltä täydeltä vuorokaudelta. Viivästyssakkoa peritään kuitenkin enintään 60 vuorokaudelta.

## 15 Sovellettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

## 16 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan tästä sopimuksesta johtuvat erimielisyytensä ensisijaisesti keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yksimielisyyteen kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Osapuolen esittämästä neuvottelupyynnöstä, ratkaistaan erimielisyydet Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

## 17 Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan kaikkien Osapuolten allekirjoitettua sopimuksen.

Osapuolella on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään kolmenkymmenen (30) päivän irtisanomisajalla, jos toinen Osapuoli rikkoo sopimusta olennaisella tavalla, eikä korjaa rikkomustaan neljäntoista (14) päivän kuluessa loukatun Osapuolen kirjallisesta huomautuksesta. Kaikilla Osapuolilla on lisäksi oikeus irtisanoa tämä sopimus päättymään neljäntoista (14) päivän kuluessa kirjallisen irtisanomisilmoituksen toimittamisesta, jos Toteutusvaihe ei ole alkanut viimeistään 1.8.2022 tai Kohteelle ei ole myönnetty lainvoimaista rakennuslupaa viimeistään 1.6.2023.

Mikäli asemakaavasta tai rakennusluvasta valitetaan, siirretään rakennuslupaan liittyvää määräpäivää vastaavasti eteenpäin.

Mikäli Toteutusvaihe ei ole alkanut viimeistään 1.8.2022 sen johdosta, että Tilaaja ei ole tehnyt päätöstä siirtymisestä Toteutusvaiheeseen, vaikka Toteuttaja on täyttänyt Hankesopimuksen mukaiset velvoitteensa, siirretään määräpäivää (1.8.2022) vastaavasti eteenpäin.

Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy ilman eri irtisanomista, kun Toteuttaja luovuttaa Kohteen Tilaajalle ja Vuokrasopimuksen mukainen ensimmäinen vuokrakausi alkaa. Tämä sopimus päättyy automaattisesti myös Osapuolien käyttäessä Exit-oikeuttaan.

## 18 Liitteet

1. Vuokrasopimusten keskeiset ehdot 7.5.2021
2. Vuokrasopimus (liitetään sopimukseen Kehitysvaiheen aikana, korvaa liitteen 1)
3. Kehitysvaiheen projektisuunnitelma (päivitetään kehitysvaiheen alussa)
4. Luonnossuunnitelma 24.5.2021
5. Toteutussuunnitelma (liitetään sopimukseen Kehitysvaiheen aikana)

Mikäli tämän sopimuksen ja sen liitteiden välillä on ristiriitaa, sovelletaan ensisijaisesti Vuokrasopimusta, sen jälkeen tätä sopimusta ja viimeksi sen muita liitteitä nousevassa numerojärjestyksessä. Mikäli liitteiden välillä on ristiriitaa, ratkaistaan ristiriidat ensisijaisesti Hankintapäätöksen mukaisesti.

## 19 Allekirjoitukset

Tämä sopimus on laadittu viisi (5) samanasaisena kappaleena, joista yksi (1) kullekin Osapuolelle.

Tuusulassa 27.10.2021

**Tilaaja:**

**Tuusulan kunta**

Petri Juhola  
Kuntakehitysjohtajan sijainen

**Helsingin Osuuskauppa Elanto**

Jyrki Karjalainen  
Kiinteistöjohtaja

Juha Eronen  
Johtava liikepaikkapäällikkö

**Toteuttaja:**

**NREP Oy**

Joonas Lemström  
Johtaja, valtakirjalla

Juha-Matti Varjonen  
Development Professional, valtakirjalla

**Lehto Tilat Oy**

Heikki Schemeikka  
Aluejohtaja, valtakirjalla

**Parviainen Arkkitehdit Oy**

Jani Ristimäki  
Arkkitehti, pääsuunnittelija, valtakirjalla