

**SOPIMUS KORTTELIN 34339 PIHAKANNEN OSITTAISESTA TOTEUTTAMISESTA TONTIN 1
RAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ luonnos 25.3.2025**

OSAPUOLET

Espoon kaupunki (jäljempänä "Kaupunki")
Y-tunnus: 0101263-6
Tonttiyksikkö
PL 49
02070 ESPOO

Päätökset: kaupunginhallitus [...].[....].2025 § [...], lainvoimainen

SRV Rakennus Oy (jäljempänä "SRV")
Y-tunnus: 1728244-6
PL 555
02601 ESPOO

Kajuutan Pysäköinti Oy (jäljempänä "Pysäköintiyhtiö")
Y-tunnus: 3330433-4
c/o SRV Rakennus Oy
PL 555
02601 ESPOO

Asunto Oy Espoon Spinaakkeri (jäljempänä "Spinaakkeri")
Y-tunnus: 3339452-8
c/o SRV Rakennus Oy
PL 555
02601 ESPOO

Asunto Oy Espoon Skuutti (jäljempänä "Skuutti")
Y-tunnus: 3329870-4
c/o SRV Rakennus Oy
PL 555
02601 ESPOO

Asunto Oy Espoon Fokka (jäljempänä "Fokka")
Y-tunnus: 3329189-5
c/o SRV Rakennus Oy
PL 555
02601 ESPOO

Kaupunki, SRV, Pysäköintiyhtiö, Spinaakkeri, Skuutti ja Fokka jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet" ja kukin erikseen "Osapuoli".

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.5.2015 § 43 varata SRV Yhtiöt Oy:lle Espoonlahdesta korttelit 34339, 34340 ja 34441 asuinkerrostalojen sekä liike- ja palvelutilojen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausta on myöhemmin jatkettu, ja viimeksi varausta on jatkettu 4.11.2024 tehdyllä päätöksellä. Korttelin 34339 osalta SRV:n varaus on täsmennetty koskemaan tontteja 2, 3, 4 ja 5. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 6.3.2023 § 26 varata Espoon Asunnot Oy:lle ("Espoon Asunnot") ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ("Asuntosäätiö") alueet korttelista 34339. Kyseiset alueet vastaavat tonttijaon myötä korttelin 34339 tontteja 6 ja 1. Espoon Asuntojen suunnitteluvarausta tonttiin 6 on jatkettu viimeksi 8.4.2024 § 33 tehdyllä päätöksellä. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 12.8.2024 § 71 vuokrata tontin 1 Asuntosäätiölle.

Kaupunki ja SRV ovat 22.3.2024 allekirjoittaneet toteuttamissopimuksen koskien Espoon kaupungin 34. kaupunginosan (Espoonlahti) kortteleita 34339, 3430 ja 34341. Toteuttamissopimuksella pyritään varmistamaan alueen laadukas ja sujuva toteuttaminen.

Korttelin 34339 rakentamisen vaiheistaminen on suunniteltu siten, että ensimmäisenä rakentamisen aloittaa Asuntosäätiö tontin 1 osalta. Asuntokohteen toteuttaminen tontille 1 edellyttää, että **Liitteessä 1** kuvatut tonttien 2, 4 ja 5 alueet pihakannesta sekä tontille 2 toteutettavan asuntokohteen rakenteet ja yhteisanturat toteutetaan jo tontin 1 rakentamisen yhteydessä. Toteutettavat rakenteet ja niiden vastuurajat tonttien rajoilla on esitetty **Liitteessä 2**. Lisäksi **Liitteessä 2** osoitetut Pysäköintiyhtiön rakenteet on niin ikään toteutettava tontin 1 rakentamisen yhteydessä. SRV toimii Asuntosäätiön kohteen urakoitsijana.

Tämän sopimuksen (jäljempänä "Sopimus") tarkoituksena on sopia Kaupungin viimesijaisesta rakenteiden lunastusvelvollisuudesta siinä tapauksessa, ettei SRV tai sen määräämä taho osta tai vuokraa korttelin 34339 tontteja 2, 4 ja 5, joille sen on välttämätöntä toteuttaa edellisessä kappaleessa määritellyt alueet ja rakenteet tontin 1 toteuttamisen mahdollistamiseksi.

PIHAKANTTA KOSKEVA LYHYTAIKAINEN VUOKRASOPIMUS

Tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Kaupunki ja SRV:n perustamat asunto-osakeyhtiöt sopivat **Liitteessä 1** kuvattujen alueiden vuokraamisesta erillisillä vuokrasopimuksilla siihen asti, kunnes SRV tai sen määräämä taho tai tahot lopulta ostavat suunnitteluvarauksen kohteena olevat korttelin tontit 2, 4 ja 5 tai tekevät päätöksen niiden ostamatta jättämisestä. Pysäköintiyhtiöllä on [...] [...] 2025 allekirjoitettuun käyttöoikeussopimukseen perustuen oikeus toteuttaa ja pitää pysäköintilaitos käyttöoikeusajan käyttöoikeuden tarkoittamalla alueella. Käyttöoikeusalue ulottuu tonttien 1, 2, 4 ja 5 alueelle likimääräisesti korkeusasemien +9.5 ja + 14.50 väliselle alueelle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että SRV tai SRV:n osoittama taho sitoutuu lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen siihen saakka, kunnes Kaupunki on luovuttanut tontit 2, 4 ja 5 kolmannelle taholle tai kunnes kaupunki lunastaa rakenteet tässä sopimuksessa sovitulla tavalla.

PIHAKANNEN RAKENTEIDEN TOTEUTTAMINEN JA SIIHEN LIITTYVÄT VASTUUT

SRV tekee sen perustamien asunto-osakeyhtiöiden ja Pysäköintiyhtiön kanssa **Liitteessä 1** esitettyjen rakenteiden rakentamisesta tonteille 2, 4 ja 5 urakkasopimukset, joiden perusteella **Liitteessä 1** kuvatut rakenteet luovutetaan kyseisille tahoille niiden valmistuessa. Vastuurajat on kuvattu urakkasopimuksissa.

SRV sitoutuu toteuttamaan pihakannen ja siihen liittyvät rakenteet siihen tasoon ja sellaisella aikataululla, että Asuntosäätiön kohde on mahdollista ottaa käyttöön Asuntosäätiön ja SRV:n urakkasopimuksen aikataulun mukaisesti.

PIHAKANNEN RAKENTEIDEN LUNASTAMINEN

Siinä tapauksessa, että SRV tai sen perustamat asunto-osakeyhtiöt tai SRV:n määräämä kolmas taho tai tahot eivät osta tai vuokraa suunnitteluvarauksen kohteena olevia tontteja 2, 4 ja 5, on Kaupungin velvoitettava edellä mainittujen tonttien lopulliset luovutuksensaajat lunastamaan SRV:ltä edellä todetut rakenteet. Viimesijaisena vaihtoehtona, mikäli tontteja ei ole luovutettu uusille luovutuksensaajille kolmenkymmenen (30) kuukauden kuluessa siitä, kun SRV on kirjallisesti ilmoittanut Kaupungille, ettei se tai sen osoittama taho osta tai vuokraa suunnitteluvarauksen kohteena olevia tontteja, on Kaupunki velvollinen lunastamaan rakenteet SRV:ltä.

Rakenteiden lunastamisen yhteydessä Kaupungille luovutetaan rakenteiden urakka-asiakirjat suunnitelmiseen ja laadunvarmistusdokumentteineen. SRV vastaa siitä, että rakenteet on toteutettu suunnitelmien mukaisesti valmiiksi rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla ja huolehtii rakenteiden ylläpidosta siten, että rakenteet ovat luovutushetkellä RT 103098 -kortin (Kiinteistön kuntoarvio, kuntoluokan määräytyminen) mukaisessa kuntoluokassa 5, kun rakenteiden valmistumisesta on kulunut 0-2 vuotta. Mikäli rakenteiden valmistumisesta on luovutushetkellä kulunut yli 2 vuotta, rakenteiden tulee olla kuntoluokassa 4.

Mikäli Kaupunki ei jatka suunnitteluvarausta SRV:lle tonttien 2, 4 ja 5 osalta tai mikäli SRV on ilmoittanut luopuvansa tonteista tässä sopimuksessa edellä todetulla tavalla, SRV on velvollinen luovuttamaan rakenteet tässä sopimuksessa sovitulla tavalla Kaupungille tai Kaupungin osoittamalle taholle.

RAKENTEIDEN LUNASTAMISTA KOSKEVAT KUSTANNUKSET

Liitteessä 1 todetulle alueelle toteutettavien rakenteiden toteuttamisesta aiheutuva kustannus on enimmillään arvioitu olevan 1.000.000 (miljoona) euroa (alv. 0 %)

(jäljempänä ”Enimmäishinta”) Sopimuksen allekirjoittamishetkellä (**Liite 3**). Kustannus tarkistetaan vastaamaan toteutuneita kustannuksia SRV:n toimittaman yksilöinnin perusteella. SRV:n tulee toimittaa yksilöinti viimeistään kuuden (6) viikon kuluttua taloudellisen loppuselvityksen valmistumisesta. Kaupungilla on 30 päivää aikaa tutustua SRV:n toimittamaan kustannusten yksilöintiin. Toteutuneet kustannukset eivät voi ylittää edellä esitettyä Enimmäishintaa, pois lukien seuraavassa kappaleessa esitetyn indeksitarkastuksen osalta.

Toteutuneet kustannukset sidotaan rakennuskustannusindeksiin (Tilastokeskuksen julkaisema, 2015:100) siten, että vastaava perusindeksiluku on [...]kuun 2025 luku. Toteutuneet kustannukset tarkistetaan rakenteiden lunastamisen yhteydessä muutoksella, joka indeksissä on tapahtunut. Kustannusta ei kuitenkaan koskaan tarkisteta alaspäin, vaikka tarkistusindeksiluku olisi perusindeksilukua alempi.

MUUT EHDOT

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus tulee Kaupunkia sitovaksi, kun sopimusta koskeva päätös on lainvoimainen.

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisissä neuvotteluissa. Ellei erimielisyyksiä pystytä sopimaan Osapuolten välisissä neuvotteluissa, ratkaistaan riita lopullisesti Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on laadittu kuusi (6) samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

(allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa _____. _____. 2025

ESPOON KAUPUNKI

SRV RAKENNUS OY

KAJUUTAN PYSÄKÖINTI OY

ASUNTO OY ESPOON SPINAALKKERI

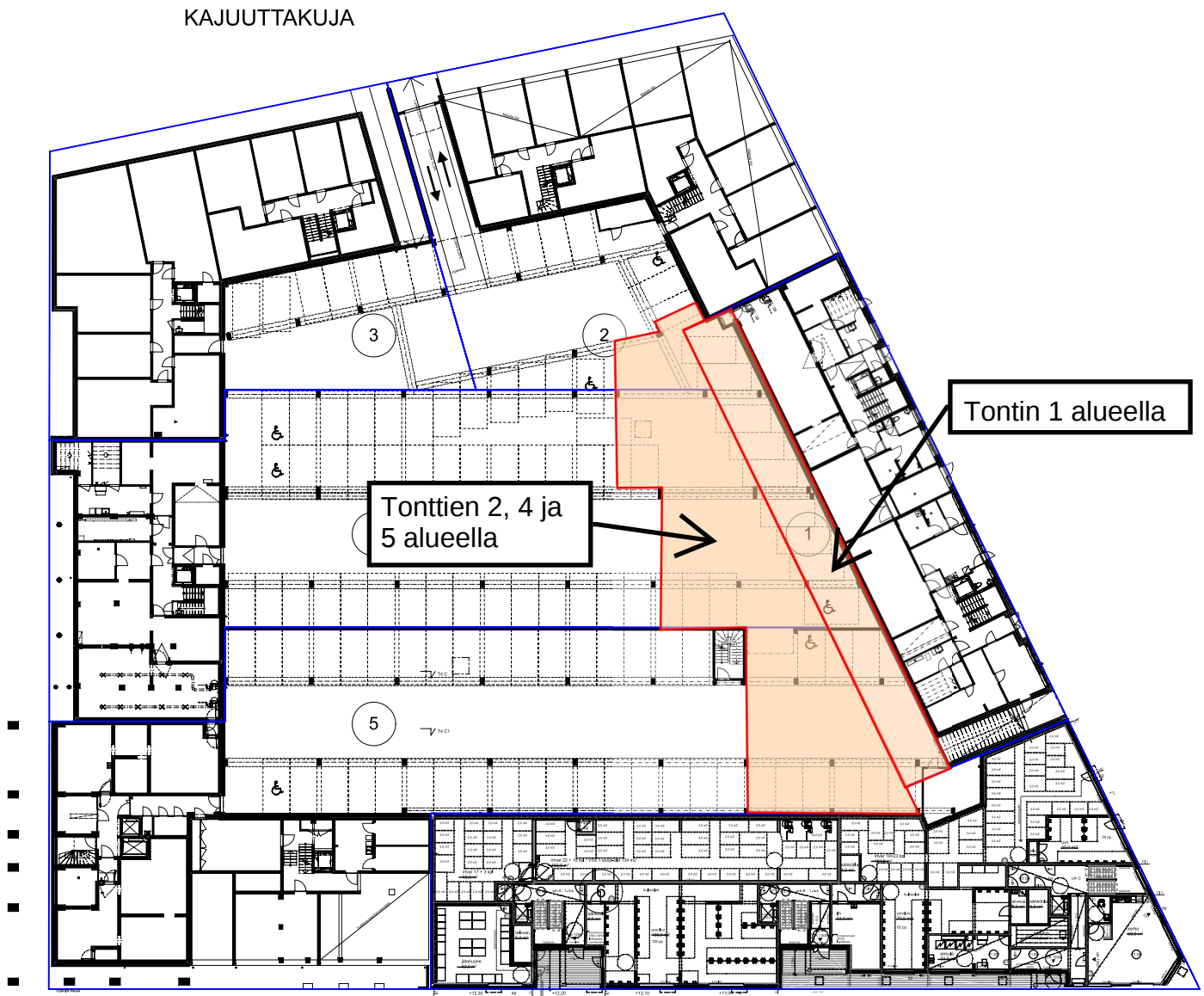
ASUNTO OY ESPOON SKUUTTI

ASUNTO OY ESPOON FOKKA

Liitteet:

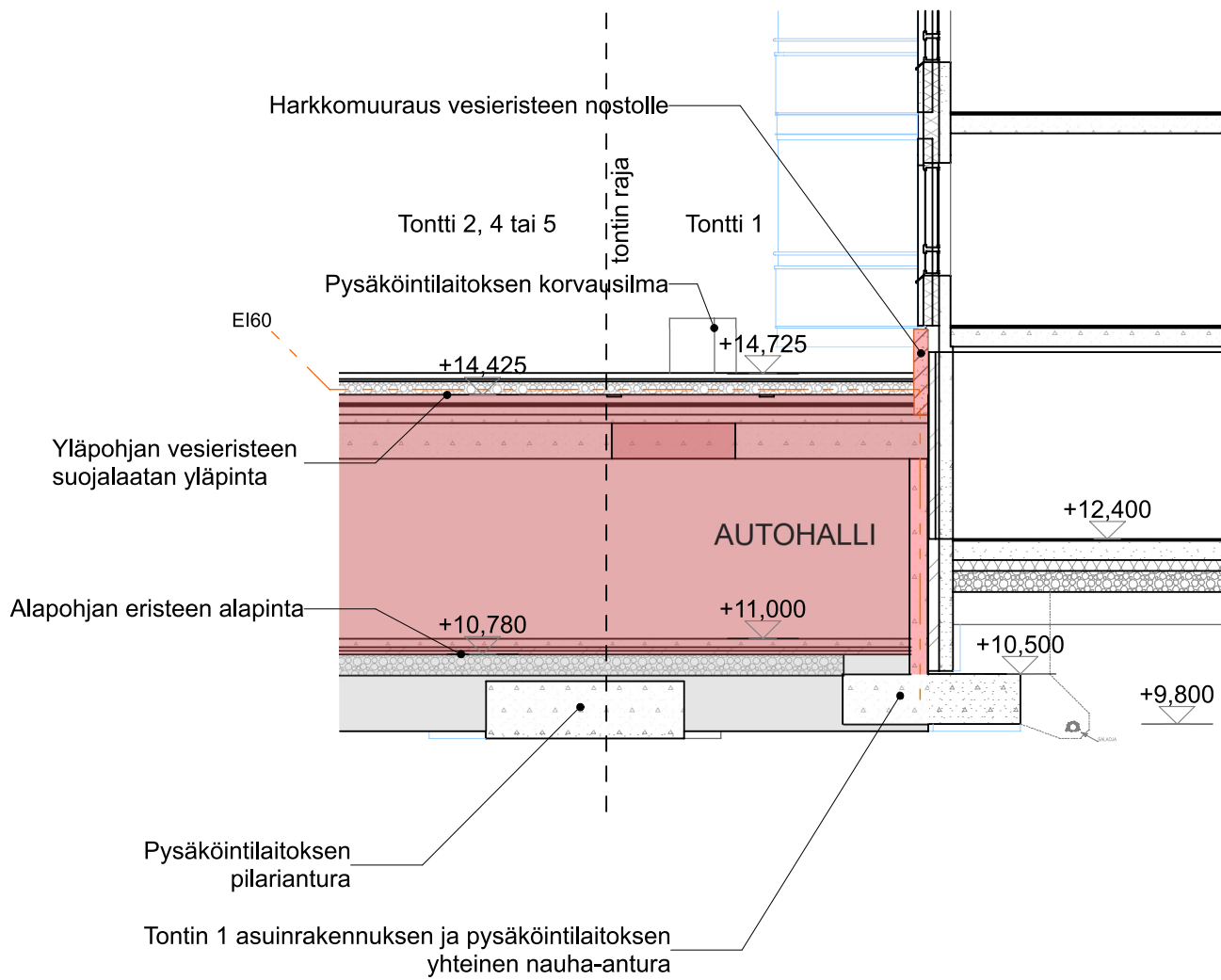
- Liite 1. Pysäköintihallin ja yhteispiha-alueen (pihakannen) tarvittavan osuuden toteuttaminen vaiheessa 1
- Liite 2. Pysäköintihallin ja yhteispiha-alueen (pihakannen) poikkileikkauskuva
- Liite 3. Kajuutan pysäköinti ja yhteispiha-alueen 1. vaiheen kustannusarvio

Liite 1. Pysäköintihallin ja yhteispiha-alueen (pihakannen)
osuuden toteuttaminen vaiheessa 1



Toteutettava alue pysäköintihallin osuudelta 1.
vaiheessa

Liite 2.



Rakennusosa-arvio

Kohde.....	Kajuutan Pysäköinti Oy	VAIHE 1	2.12.2024 17:07
Osoite.....		Bruttoala.....	800 brm2
Rakennustyyppi.....		Autopaikkojen lkm.....	0 ap
Autopaikkojen lkm.....	111 ap		
Bruttoala.....	3001 brm2	e= 27,0	brm2/ap
Tilavuus.....	10800 rm3		
Päiväys.....	2.10.2024		

Kustannuslaskelma							Yhteensä	€/brm2		
0 Suunnittelu							65 000		81	
1 Maa ja pohjarakennus							166 400		208	
2 Perustukset							175 200		219	
3 Runko- ja vesikattorakenteet							342 400		428	
4 Täydentävät rakenteet							11 200		14	
5 Pintarakenteet							18 400		23	
6 Kalusteet, varusteet, laitteet										
7 Konetekniset työt							106 400		133	
0-7 Yhteensä							885 000		1 106	
8 Työmaan käyttökustannukset							75 200		94	
9 Työmaan yhteiskustannukset							39 200		49	
YHTEENSÄ KTA alv 0 %							999 400		1 249	
Rakennustekniset työt yhteensä							999 400		1 249	
Kaikki yhteensä							999 400		1 249	
Kustannukset alv 0 %										
Arvonlisävero				25,5 %			1 254 247		1 568	
Kustannukset alv 25,5 %										