

KH 16.12.2024 § \_\_\_\_

# TOTEUTUSSOPIMUS

## 1 JOHDANTO

### 1.1 Osapuolet

Kaupunki:	Porin kaupunki
Y-tunnus:	0137323-9
Toteuttaja:	Avanto Partners Oy
Y-tunnus:	3126977-4
	Vapaudenkatu 1 A 31
	28100 PORI

Kaupunki ja Toteuttaja jäljempänä yhdessä: ”Osapuolet”

### 1.2 Sopimuksen tausta

Kirjurinluodon saunan laatu- ja konseptikilpailussa kilpailtiin arvokkaaseen maisemaan soveltuvasta ympärivuotisesta saunarakennuksesta ja uimarantatoimintojen yhteyteen soveltuvasta liiketoiminnasta.

Laatu- ja konseptikilpailun ohjelman mukaan toteuttamisesta tehdään Kaupungin ja Toteuttajan välillä tämä Toteutussopimus, jossa sovitaan Kaupungin ja Toteuttajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä tontin toteuttamisen periaatteista kilpailuohjelman mukaisesti.

Osapuolet toteavat, että yhdessä tämän Toteutussopimuksen kanssa on allekirjoitettu vuokra-aluetta koskeva Maanvuokrasopimus sekä Käyttöoikeus-sopimus. Porin kaupunginhallitus on hyväksynyt sopimukset päätöksellään KH 2.12.2024 § \_\_\_\_ .

### ***1.2 Rakentamisen tavoitteet***

Vuokra-alueen rakentamisen tavoitteena on laadukas, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen sekä mahdollisimman nopea toteuttaminen alueella voimassa olevan asemakaavan ja Toteuttajan Kirjurinluodon saunan laatu- ja konseptikilpailussa esittämän ehdotuksen mukaisesti sekä hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

### ***1.3 Toteuttajan toteutusvelvollisuus***

Toteuttaja sitoutuu kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella vuokra-alueen kokonaan valmiiksi tämän sopimuksen ja Maanvuokrasopimuksen, näiden liitteiden sekä laatu- ja konseptikilpailun kilpailuohjelman ja Toteuttajan esittämän ehdotuksen mukaisesti ja tasoisena. Kilpailuehdotuksen mukaisista rakennuksen ulkonäköön vaikuttavista arkkitehtonisista ratkaisuista ei saa poiketa ja materiaalivalintojen tulee laadultaan vastata kilpailuehdotuksessa esitettyä. Toteuttaja sitoutuu noudattamaan kohdan 1.2 mukaisia tavoitteita.

Toteuttaja hakee kustannuksellaan rakentamisen ja toiminnan käynnistämisen edellyttämät luvat sekä hankkii tarvittavat liittymät. Kaupunki sitoutuu järjestämään kunnallistekniikan vuokra-alueen rajalle ja toteuttamaan samaan aikaan laadittavan Käyttöoikeussopimuksen mukaisen uintipaikan.

Toteuttaja sitoutuu noudattamaan Kaupungin sopimusten ja niiden liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Toteuttaja sitoutuu noudattamaan myös Toteutusopimukseen ja sen liitteisiin mahdollisesti yhdessä Osapuolten kesken tehtäviä muutoksia.

## ***2 VUOKRA-ALUE***

### ***2.1 Vuokra-alueen luovuttaminen***

Osapuolet toteavat, että samanaikaisesti tämän Toteutusopimuksen kanssa on allekirjoitettu Maanvuokrasopimus, jossa on sovittu vuokra-alueen hallinnan luovuttamisesta.

### ***2.2 Vuokra-alueen rakennettavuutta ja maaperää koskevat ehdot***

Kaupungilla ei ole tiedossa, että vuokra-alueen maaperä olisi pilaantunut.

Jos vuokra-alueen maaperässä kuitenkin myöhemmin havaitaan Kaupungin ympäristövastuuseen luettavaa pilaantuneisuutta, joka estää sen käytön asemakaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen, on Toteuttajan otettava ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteyttä Kaupunkiin. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset niiltä osin, kuin ne ylittävät normaaliin rakentamiseen liittyvät maanvaihdot ja siinä tapauksessa, että kaikista

puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu Kaupungin kanssa ennen niiden toteuttamista.

Toteuttajan tulee suorittaa rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvät maaperätutkimukset. Toteuttaja vastaa rakennuksen perustamistavasta.

Toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat siinä määrin, kuin niiden voidaan katsoa sisältyvän uudisrakentamisen vuoksi tehtävään normaaliin maanrakennustyöhön kaivinkonetyönä.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita Toteuttajalle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai maaperässä olevien jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta lukuun ottamatta tilannetta, jossa Kaupunki olisi omalla huolimattomalla sopimuksen vastaisella toiminnallaan aiheuttanut olennaisen viivästyksen tässä sopimuksessa määriteltyjen velvoitteiden täyttämässä.

### **3 RAKENTAMINEN**

#### **3.1 Määräajat**

Toteuttaja saa aloittaa rakentamisen vasta kun Kaupungin samaan aikaan allekirjoitettavan Käyttöoikeussopimuksen tarkoittamalle käyttöoikeusalueelle teettämät uimapaikan ruoppaukset ja louhepengerrys ovat valmiit. Toteuttajan tulee aloittaa rakentaminen yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainitut työt ovat tulleet valmiiksi ja vuokra-alueen rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi.

Vuokra-alueen tulee olla valmis viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa siitä, kun rakentaminen on ollut mahdollista aloittaa ja vuokranmaksu on alkanut. Vuokra-alue katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki rakennettavaksi osoitetut rakennukset, rakennelmat ja alueen osat käyttöönotttavaksi.

#### **3.2 Määräaikojen muutokset**

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidennystä.

Viivästyksen syytä voidaan pitää perusteltuna, mikäli viivästys johtuu Toteuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevasta esteestä, jota Toteuttajan ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon sopimusten allekirjoittamisen hetkellä ja jonka seurauksia Toteuttaja ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää.

Muutoksen perusteltuna syynä ei pidetä rakennushankkeen toteuttamiseen tavanomaisesti kuuluvia viivästystilanteita, kuten esimerkiksi hankkeiden toteuttamisen edellyttämien lupien tavanomaisena pidettävää viranomaiskäsitelyä.

Viranomaisluvista mahdollisesti tehtävät valitukset kuitenkin katsotaan edellä tarkoitetuksi perustelluiksi syiksi.

Mikäli jonkin määräajan saavuttamatta jäämistä on pidettävä todennäköisenä, Toteuttaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä kirjallisesti Kaupungille. Ilmoitukseen on sisällytettävä selvitykset määräajasta, jota todennäköinen viivästyminen koskee, todennäköisen viivästymisen syyt ja sen arvioitu kesto sekä selvitys Toteuttajan toimista viivästymisen välttämiseksi ja/tai sen minimoimiseksi.

Kaupunki päättää mahdollisista määräaikojen pidentämisistä ilmoituksen saatuaan. Ilmoitus määräajan mahdollisesta pidentämisestä ja uudesta määräajasta annetaan tiedoksi kirjallisesti.

Mikäli Toteuttajan ja Kaupungin välillä syntyy erimielisyyttä viivästyksen syistä tai sen kestosta, Toteuttajan viivästyksen välttämistä tai sen vaikutusten rajoittamista koskevan velvoitteen laajuudesta tai muusta vastaavasta seikasta, ratkaistaan erimielisyys kohdan 4.3 mukaisesti.

Mikäli määräaikojen muutos edellyttää muutoksia Toteutussopimukseen, Maanvuokrasopimukseen tai Käyttöoikeussopimukseen, tai muita vastaavia toimenpiteitä, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja sopimaan kirjallisesti ennen muutoksia.

## ***4 TOTEUTUSSOPIMUKSEN EHDOT***

### ***4.1 Toteutussopimuksen purkaminen ja irtisanominen***

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta purkaa tämä Toteutussopimus päätymään välittömästi, mikäli Toteuttaja olennaisesti laiminlyö tässä Toteutussopimuksessa, Maanvuokrasopimuksessa tai Käyttöoikeussopimuksessa esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo sopimuksissa tai liitteissä esitettyjä ehtoja tai sitä, mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan kahden (2) viikon kuluessa korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa tämä Toteutussopimus päätymään välittömästi, mikäli Toteuttaja asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan taikka Toteuttaja muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei Toteuttaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Toteuttajalla tai sen konkurssipesällä on edellä esitetystä tilanteesta kuitenkin mahdollisuus esittää Kaupungille järjestelyä, jolla Toteuttajan suoritusvelvollisuus voidaan täyttää tai luovuttaa kolmannelle ja jonka Kaupunki voi kohtuudella hyväksyä. Kaupunki ei ole kuitenkaan velvollinen hyväksymään edellä tässä kohdassa tarkoitettua järjestelyä.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta purkaa Toteutussopimus päätymään välittömästi, mikäli ilmenee, että Toteuttaja on olennaisesti rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja tai työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Toteutussopimuksen mahdollisesta purkamisesta ilmoitetaan Toteuttajalle todisteellisesti.

Mikäli Maanvuokrasopimus päättyy, Toteutussopimus päättyy samalla kuin Maanvuokrasopimus.

Tämän Toteutussopimuksen päättyminen ei vaikuta Kaupungin oikeuteen saada Toteuttajalta Toteutussopimuksen ja Maanvuokrasopimuksen perusteella sopimussakkoa eikä mahdollista vahingonkorvausta.

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

#### **4.2 Vakuudet**

Toteuttaja luovuttaa Toteutussopimuksen ja Maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi Kaupungille suomalaisen pankin antaman kahdenkymmentuhannen (20 000,00) euron omavelkaisen takauksen rakennusvalvontaviranomaisen toteaman rakennustyön aloittamiseen mennessä.

Vakuuden on oltava voimassa siihen asti, kunnes vuokra-alue on rakennettu valmiiksi ja Toteuttaja on muutoinkin suorittanut kaikki Toteutussopimukseen ja sen liitteisiin perustuvat velvoitteensa. Vakuus on kuitenkin voimassa enintään 31.12.2028 saakka.

Toteuttajalla on oikeus antaa vakuus kahden vuoden jaksoissa. Toteuttaja sitoutuu kuitenkin huolehtimaan siitä, että vakuuden voimassaolo säilyy katkeamattomana edellä mainitun määräajan loppuun saakka.

Mikäli Kaupunki myöntää kohdan 3.1 mukaisille määräajoille pidennystä, Kaupungilla on oikeus pidentää vakuuden enimmäisvoimassaoloaikaa vastaavasti ja Toteuttaja on velvollinen huolehtimaan, että vakuuden voimassaolo säilyy katkeamattomana uuden määräajan loppuun saakka.

#### **4.3 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tähän Toteutussopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Osapuolten erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin.

Tästä Toteutussopimuksesta johtuvat tai siihen liittyvät erimielisyydet ratkaisee ensimmäisenä oikeusasteena Satakunnan käräjäoikeus.

#### **4.4 Toteutussopimuksen voimaantulo, muuttaminen ja siirtäminen**

Tämä Toteutussopimus tulee voimaan, kun se ja samanaikaisesti tehtävä Kaupungin ja Toteuttajan välinen vuokra-alueen koskeva Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.

Tämän Toteutussopimuksen mahdolliset muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien Osapuolien on ne allekirjoitettava.

Toteuttajalla ei ole oikeutta siirtää Toteutussopimusta eikä siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvoitteitaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

#### ***4.5 Toteutussopimuksen voimassaolo***

Toteutussopimus on voimassa siihen saakka, kunnes vuokra-alue on rakennettu valmiiksi ja Toteuttaja on suorittanut kaikki Toteutussopimukseen perustuvat velvoitteensa.

Toteutussopimuksen purkamisesta on määrätty edellä kohdassa 4.1.

#### ***4.6 Sopimussakko***

Mikäli Toteuttaja ei noudata tämän Toteutussopimuksen tai sen liitteiden ehtoja taikka sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, Toteuttaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kaksisataatuhatta (200 000,00) euroa sekä korvaamaan todellisen vahingon siltä osin, kuin se ylittää sopimussakon määrän.

Mikäli Toteuttajan sopimusrikkomusta voidaan kuitenkin kokonaisuutena arvioiden pidettävä Toteutussopimuksen tarkoitus ja tavoitteet huomioon ottaen vähäisenä, peritään sopimussakkoa tällöin vain kaksikymmentätuhatta (20 000,00) euroa.

Erikseen todetaan, että vuokra-alueen vuokraamista ym. koskevien velvoitteiden laiminlyönnin johdosta mahdollisesti perittävistä sopimussakkoista ja vahingonkorvauksista on sovittu vuokra-alueen koskevassa Maanvuokrasopimuksessa. Näin ollen Toteutussopimuksen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuta Kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös Maanvuokrasopimuksen sopimussakkoehdojen perusteella, mikäli Toteuttaja on rikkonut vuokra-alueen vuokraamiselle asetettuja ym. ehtoja.

### ***5 LIITTEET***

1. Kartta käyttöoikeusalueesta ja vuokra-alueesta
2. Ote ajantasa-asetuksesta ja asemakaavan 609/1614 määräyksistä
3. Kirjurinluodon sauna, Laatu- ja konseptikilpailun toteuttajan ehdotus

Mahdollisissa ristiriitatilanteissa noudatetaan ensisijaisesti tätä Toteutussopimusta ja toissijaisesti liitteitä niiden numerojärjestyksessä.

**6 PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä Toteutussopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Porin kaupunki

---

*Lauri Inna*

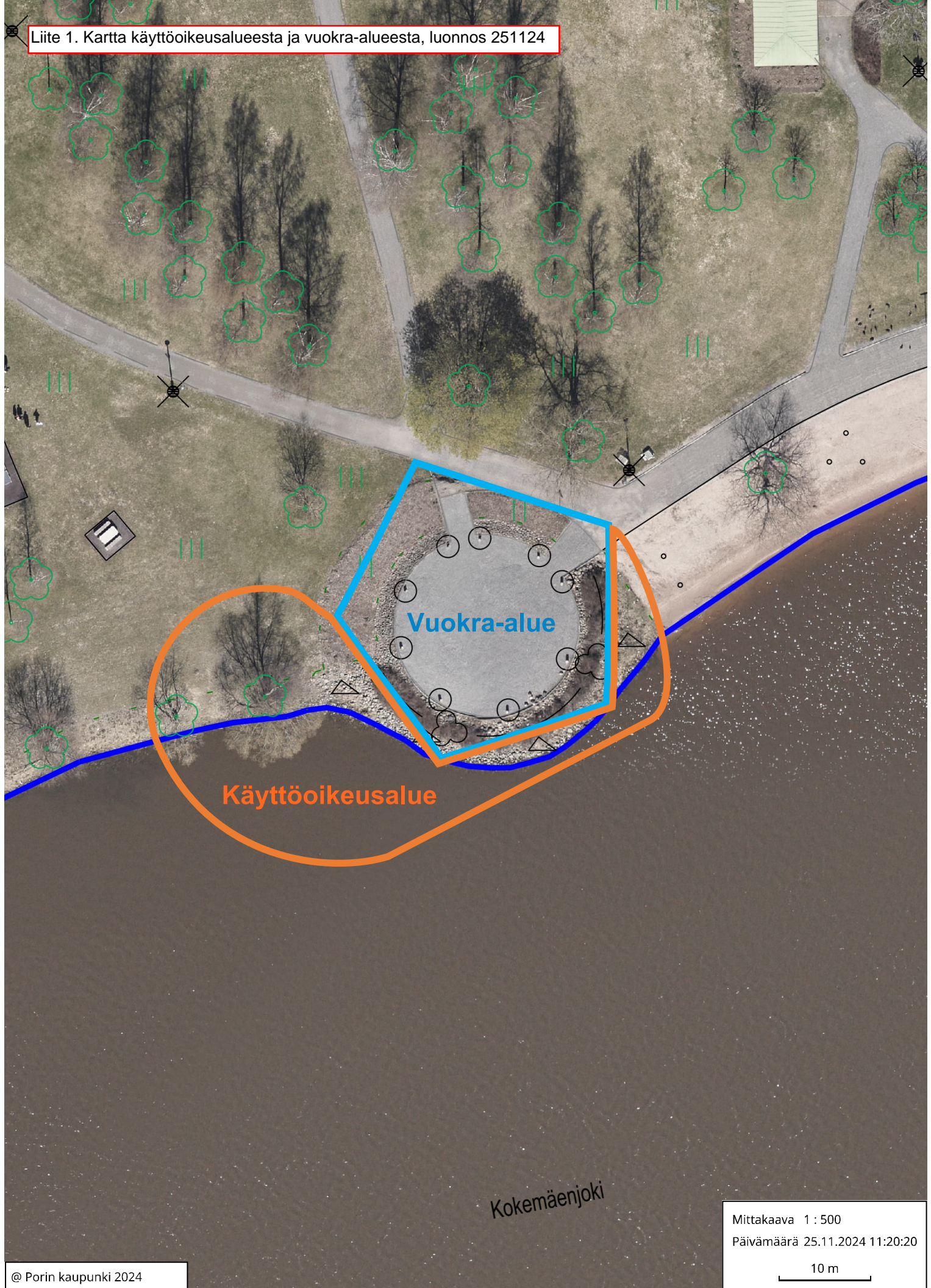
Avanto Partners Oy

---

*Väinö Kuronen*

---

*Jose Laaksonen*



Vuokra-alue

Käyttöoikeusalue

Kokemäenjoki

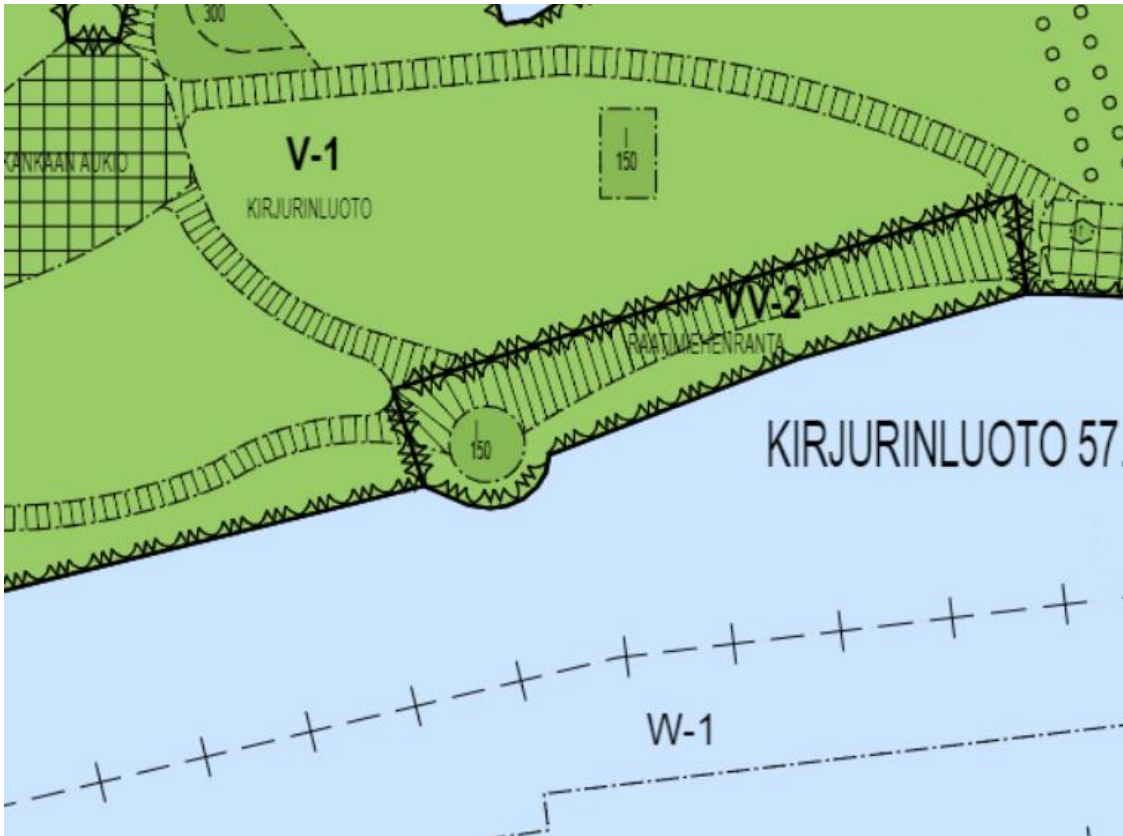
Mittakaava 1 : 500



Päivämäärä 25.11.2024 11:20:20

10 m



Ote ajantasa-asemakaavasta ja asemakaavan 609 1614 määräyksistä



	<p>Uimaranta-alue Uimaranta-alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen asemaan Porin kansallisen kaupunkipuiston rantamaisemassa. Uimaranta-alueelle voidaan puistosuunnitelmassa osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevaa kevyttä rakentamista.</p>
<p>  </p>	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun</p>
<p>300</p>	<p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä</p>
	<p>Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.</p>
<p>YLEISET MÄÄRÄYKSET:</p>	<p>Koko alue: Alueen rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Asemakaava-alueella on tulvavaara. Rakentamisessa pitää tulvavaara ottaa huomioon. Uudisrakennusten tulvaherkkien rakenteiden tulee olla vähintään N2000 +3.20 tasossa.</p>