

# KEHITTÄMISVARAUSSOPIMUS

Tämä Kehittämistaraussopimus (jatkossa myös ”**Sopimus**”) on tehty [pp].[kk].2026 (jatkossa ”**Allekirjoituspäivä**”) alla yksilöityjen osapuolten välillä.

## SOPIMUKSEN OSAPUOLET

- i. Vesilahden kunta (Y-tunnus: 0157711-9, jäljempänä myös ”**Kunta**”)  
Osoite: Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti  
Yhteyshenkilö: [nimi], [titteli], [sähköposti], [puhelinnumero]
- ii. Honkarakenne Oyj (Y-tunnus: 0131529-0, jäljempänä myös ”**Honkarakenne**”)  
Osoite: Hongantie 41, 43500 Karstula  
Yhteyshenkilö: [nimi], [titteli], [sähköposti], [puhelinnumero]

(Kunta ja Honkarakenne jatkossa molemmat yhdessä ”**Osapuolet**” ja molemmat erikseen ”**Osapuoli**”)

## 1 SOPIMUKSEN TAUSTA, TARKOITUS JA MÄÄRITELMÄT

### 1.1 Sopimuksen tausta

Kunta ja Honkarakenne ovat [pp].[kk].2026 solmimallaan Kumppanuuskaavoitusopimuksella (jäljempänä myös ”**Kaavoitusopimus**”) sopineet ryhtyvän yhteistyössä laatimaan osayleiskaavan muutosta ja edistämään asemakaavaa Kunnan omistamalle, Kaavoitusopimuksessa määritellylle Kurkiniityn alueelle (kiinteistötunnus 922-419-6-26, jäljempänä myös ”**Kurkiniitty**” tai ”**Alue**”). Kaavoitusopimuksessa sovittua kaavoitustyötä jatketaan samanaikaisesti tässä Sopimuksessa tarkoitetun kehittämistyön kanssa.

Honkarakenne suunnittelee, Alueen kaavoituksen tultua lainvoimaiseksi, aloittavansa koko Alueen kattavan rakennushankkeen uusien asuntojen rakentamiseksi (jäljempänä myös ”**Asuntohanke**”).

Honkarakenteen pyrkimyksenä on asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen hankkia Alueelle muodostuvat tontit omiin nimiinsä tai yhteistyörakennuttajan nimiin. Tonttien hankkimisesta ja hankkimisen ehdoista sovitaan myöhemmin erikseen solmittavassa kiinteistökaupan esisopimuksessa

### 1.2 Sopimuksen tarkoitus

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia niistä ehdoista ja periaatteista, joilla Kunta varaa Alueen Honkarakenteelle tässä Sopimuksessa tarkoitetun

Asuntohankkeen suunnittelua ja kehittämistä varten. Tämän Sopimuksen tarkoituksena onkin:

- 1) Alueen varaaminen Honkarakenteelle kehitettäväksi;
- 2) kehitystyön organisoinnin, vastuiden ja kustannusjaon määrittäminen;
- 3) Kunnan ohjauksen ja Asuntohankkeen toteuttamiskelpoisuuden varmistaminen; ja
- 4) mahdollistaa tämän Sopimuksen ulkopuolisten tahojen sitouttaminen Asuntohankkeeseen toteuttajiksi.

Tämä sopimus ei velvoita rakentamiseen eikä rajoita Kunnan kaavoitusvaltaa.

### 1.3 Määritelmät

Tässä sopimuksessa tarkoitetaan:

- 1) "**Kehittämisarauksella**" Alueen varaamista Honkarakenteen jatkokehitettäväksi tässä Sopimuksessa määritetyksi ajaksi sekä tässä Sopimuksessa määritetyin tarkoituksin ja ehdoin.
- 2) "**Kehittämiskonseptilla**" Honkarakenteen Kehittämisarauksen aikana tuottamaa kokonaisuutta, joka kuvaa Asuntohankkeen keskeiset periaatteet kuten tavoiteasiakkaat, tuotteistus, toteutus- ja rahoitusmalli, vaiheistus, laatuksiteerit ja suunnitteluperiaatteet;
- 3) "**Kehittämisaineistolla**" Honkarakenteen tuottamaa tai Honkarakenteen lukuun tuotettua aineistoa, joka ylittää Kunnan lakisääteisen kaavoitusaineiston ja jota on tuotettu toteutuksen edistämiseksi, mukaan lukien mutta rajoittumatta seuraaviin:
  - a. luonnossuunnitelmat,
  - b. massoittelut,
  - c. kustannus- ja kannattavuuslaskelmat,
  - d. rahoituspolut,
  - e. toteuttaja- ja kumppanimallit, ja
  - f. markkinointi- ja myyntimateriaalit sekä konseptikuvaukset.; ja
- 4) Merkittäväällä hyödyntämisellä sitä, että vähintään kahta (2) Kehittämisaineiston kokonaisuutta tai osaa käytetään suoraan tai vain vähäisin muutoksin Sopimuksen voimassaolon päätyttyä kolmannelle osapuolelle luovutetun Alueen toteutuksessa tai toteutukseen sitouttamisessa.

Määritelmien ollessa keskenään ristiriidassa, sovelletaan tämän kohdan määritelmiä.

Muut tarvittavat määritelmät on annettu sopimustekstissä.

## **2 KEHITTÄMISVARAUS, VARAUKSEN KESTO, ALUEEN LUOVUTUS JA TOTEUTUS**

### **2.1 Alueen luovutus**

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi siirrytään Asuntohankkeen Toteutusvaiheeseen (jäljempänä ”**Toteutusvaihe**”), jossa laaditaan alueeseen kohdistuvasta maanhankinnasta erillinen kiinteistökaupan esisopimus tai useampia esisopimuksia. Esisopimukset voidaan tehdä vaiheittain, osa-alueittain tai kortteleittain.

Toteutusvaiheen käynnistyminen todetaan, kun Kaavoitussopimuksessa määritetyssä Ohjausryhmässä tai tämän Sopimuksen Osapuolten yhteisessä pöytäkirjassa on hyväksytty vaiheen käynnistämispäätös sekä kirjattu tavoiteaikataulu kiinteistökaupan esisopimusten valmistelulle. Käynnistämispäätös sisältää Asuntohankkeen toteuttajamallin, rahoituspolun ja alustavan aikataulun.

Kunkin vaiheen osalta Osapuolet pyrkivät allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimuksen lähtökohtaisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa käynnistämispäätöksestä. Mikäli toteuttajien tai rahoittajien valmius edellyttää pidempää valmistelua, Osapuolet käsittelevät asian Ohjausryhmässä ja päivittävät aikataulun kirjallisesti ilman, että tämä muodostaa sopimusrikkomusta.

Mikäli ensimmäisen vaiheen esisopimusta ei ole allekirjoitettu kahdentoista (12) kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta, Osapuolet käsittelevät viivästyksen syyt ohjausryhmässä ja sopivat kirjallisesti jatkotoimista liittyen Asuntohankkeen vaiheistukseen, aikatauluun ja sen edellyttämiin muihin Osapuolten tehtäviin. Kunnalla ei ole oikeutta irtisanoa tätä Sopimusta ja sen synnyttämää kehitysvarausta pelkästään esisopimuksen allekirjoituksen viivästyksen perusteella, mikäli Honkarakenne osoittaa aktiivista kehittämistä 4.5 kohdan mukaisesti.

### **2.2 Kehittämisvarauksen kohde ja varauksen kesto**

Kunta varaa Honkarakenteelle Alueen Asuntohankkeen kehitystä ja Kaavoitussopimuksessa määritettyjen tavoitteiden ja velvollisuuksien toteuttamiseksi. Honkarakenteella on oikeus käyttää Asuntohankkeen kehitystyössä valitsemaansa konsulttia tai toimeksisaajaa. Honkarakenteen käyttämälle konsultille tai toimeksisaajalle ei synny tämän Sopimuksen myötä itsenäisiä oikeuksia Alueeseen.

Kunta ei tämän Sopimuksen voimassaolon aikana käynnistä Alueesta kilpailutusta, kumppanuushakua eikä muuta menettelyä, jonka tosiasiallisena vaikutuksena on tämän Sopimuksen velvoitteiden kiertäminen. Mikäli Kunta rikkoo tätä ehtoa, Honkarakenteella on oikeus purkaa Sopimus välittömästi sekä saada korvauksena Asuntohankkeen johdosta syntyneet asianmukaisesti dokumentoidut kehittämiskustannukset lisättynä 10 prosentin hallinnollisella lisällä. Korvauksen määrä on kuitenkin aina vähintään 100 000 euroa.

### **2.3 Kehittämisvaraus kaavoitusvaiheessa**

Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, on tämä Sopimus voimassa 31.12.2026 saakka. Kuitenkin, mikäli asemakaava on tuolloin hyväksytty kaupunginvaltuustossa, mutta siitä on vireillä valitusprosessi, jatkuu tämän Sopimuksen voimassaolo asemakaavaa koskevan hyväksyvän tai hylkäävän päätöksen tai tuomion lainvoimaiseksitulopäivään saakka, mikäli Osapuolet eivät muuta sovi.

Kehittämisvarauksen aikana Kunta ei saa luovuttaa Aluetta muille toteuttajille ilman Honkarakenteen kirjallista suostumusta. Honkarakenteella on Kehittämisvarauksen aikana oikeus suorittaa Alueella Asuntohankkeen valmisteluun liittyviä tutkimuksia, suunnittelua sekä ennakkomarkkinointia

### **2.4 Kehittämisvaraus asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen**

Asemakaavan saatua lainvoiman Honkarakenteella on Alueeseen kohdistuva yksinoikeudellinen Kehittämisvaraus kahden (2) vuoden ajan asemakaavan lainvoimaisuudesta lukien.

Kehittämisvaraus on voimassa tässä kohdassa tarkoitetun kahden (2) vuoden ajan riippumatta siitä, onko kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitettu, edellyttäen että Honkarakenteen osoittaa aktiivista kehittämistä ja toteuttajien sitouttamista 4.5 kohdan mukaisesti.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi Honkarakenteella on ensisijainen oikeus kehittää aluetta, valmistella toteutusta sekä sitouttaa toteuttajia Asuntohankkeeseen. Kehittämisvarauksen tarkoituksena on varmistaa Asuntohankkeen taloudellinen toteuttamiskelpoisuus, suunnittelu, rahoitus sekä toteuttajien valinta

### **2.5 Kehittämisvaraus ja toteutuksen vaiheistus**

Kehittämisvaraus koskee lähtökohtaisesti koko Aluetta. Asuntohanke voidaan toteuttaa vaiheittain. Toteutus voidaan jakaa erillisiin vaiheisiin osa-alueittain tai kortteleittain. Kullekin vaiheelle voidaan laatia erilliset toteutus sopimukset, rakennuspaikkojen luovutus sopimukset tai kiinteistökaupan esisopimukset.

## 2.6 Kehittämismvarauksen jatkaminen

Mikäli Alueen toteutus etenee vaiheittain eikä kaikkia toteutusvaiheita ole käynnistetty kahden (2) vuoden kuluessa, Kehittämismvarausta voidaan jatkaa erikseen kunkin toteutusvaiheen osalta.

Elleivät Osapuolet kirjallisesti toisin sovi, Kehittämismvarauksen jatkaminen edellyttää, että seuraavat edellytykset täyttyvät:

- 1) Honkarakenne on tarkastelujakson aikana osoittanut aktiivista kehittämistä tai toteuttajien sitouttamista. Aktiivisiksi toimenpiteiksi katsotaan seuraavat:
  - a. hyväksytyin vaiheistetun projektisuunnitelman laatiminen tai päivittäminen,
  - b. toteuttajakandidaattien kartoittaminen tai valinta,
  - c. rahoitusratkaisujen selvittäminen tai varmistaminen,
  - d. luonnossuunnitelmien laatiminen,
  - e. kustannusarvion laatiminen tai päivittäminen,
  - f. Asuntohankkeen markkinointi,
  - g. aktiivinen myynti.;
- 2) Honkarakenne toteuttaa vähintään kaksi (2) edellä kohdassa 1 tarkoitettua toimenpidettä kunkin kuuden (6) kuukauden tarkastelujakson aikana;
- 3) Ohjausryhmä toteaa edellä kohdissa 1–2 tarkoitettua aktiivisuuden täyttymisen ja kirjaa sitä koskevan arvionsa pöytäkirjaan vähintään kuuden (6) kuukauden välein; ja
- 4) Toteutuksen viivästyminen ei johdu Honkarakenteen olennaisesta sopimusvelvoitteiden laiminlyönnistä.

## 3 RAKENNUSOIKEUDEN HINNOITTELU

Alueelle muodostettavien tonttien ja rakennusoikeuksien luovutushinta määritetään riippumattoman arvioitsijan toimesta kuntalain 130 §:n ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti. Osapuolet voivat lisäksi hyödyntää auktorisoidun kiinteistöarvioijan arviota (jäljempänä myös ”AKA-arvio”) valmistelun tukena. AKA-arvio katsotaan ohjeelliseksi, eikä se sido Osapuolia tonttien ja rakennusoikeuden lopullisesta hinnoittelusta sovittaessa.

AKA-arvio toimii ensisijaisena hinnoitteluperusteena toteuttajien sitouttamisessa kehitysvaiheessa, mutta lopullinen luovutushinta määräytyy riippumattoman arvioitsijan arvion perusteella esisopimuksen allekirjoitushetkellä kuntalain 130 § ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti.

Mikäli tonttien tai rakennusoikeuksien lopullinen luovutushinta poikkeaa yli 15 % viimeisimmästä AKA-arviosta, Osapuolilla on velvollisuus neuvotella vaikutuksista ja tarvittaessa päivittää vaiheistusta ja aikataulua. Poikkeama ei sellaisenaan muodosta sopimusrikkomusta.

## 4 TONTIN JA RAKENNUSOIKEUDEN LUOVUTUS

### 4.1 Tontin ja rakennusoikeuden luovutuksen ehdot

Tonttien, rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuksien luovutuksesta sekä kiinteistökaupan esisopimuksista sovitaan ja edetään 2 kohdassa ja sen alakohdissa kuvatun vaiheistus- ja ohjausryhmämenettelyn mukaisesti.

Osapuolet tekevät aktiivisesti yhteistyötä toteuttajien löytämiseksi ja sitouttamiseksi Asuntohankkeeseen Osapuolten yhteisten tavoitteiden mukaisesti.

Kunnalla on velvollisuus pyytää kaikilta sellaisilta tahoilta, jotka ovat ilmoittaneet kiinnostuksensa alueeseen, ottaneet yhteyttä Kuntaan tai joita Kunta on kontaktoinut Asuntohankkeen johdosta (jäljempänä myös ”**Kiinnostuneet tahot**”), lupaa luovuttaa alla määritetyt olennaiset tiedot Honkarakenteelle. Kunnalla ei ole velvollisuutta luovuttaa salassa pidettäviä tietoja Honkarakenteelle. Kiinnostuneiksi tahoja voivat olla muun muassa rakennuttajat, perustajaosakkaat, sijoittajat, rahoittajat, operaattorit ja urakoitsijat.

Honkarakenteella tulee olla ollut tosiasiallinen mahdollisuus neuvotella kyseisten Kiinnostuneiden tahojen kanssa ennen kuin Kunta tekee niiden kanssa Asuntohanketta koskevia sitovia tai tosiasiallisesti sitovia sitoumuksia.

Honkarakenne antaa 4.1.1 kohdan mukaista luovutusta koskevan suostumuksensa tai perustellun kielteisen kantansa kirjallisesti [20] arkipäivän kuluessa siitä, kun Kunta on toimittanut luovutuksensaajaa koskevat olennaiset tiedot riittävässä laajuudessa siten, että Honkarakenteella on ollut tosiasiallinen mahdollisuus arvioida luovutuksensaajan soveltuvuus ja se, ettei rakennusoikeutta luovuteta taholle, joka käyttäisi Honkarakenteen Kehittämisaineistoa, tuoteratkaisuja tai tuotekonsepteja tämän Sopimuksen vastaisesti. Mikäli kaikkia olennaisia tietoja ei ole annettu ja Honkarakenne pyytää olennaisten tietojen täydennystä, Honkarakenteen kannan ilmaiseminen määräaika alkaa kulua vasta, kun täydennetyt tiedot on toimitettu.

Olennaisilla tiedoilla tarkoitetaan tässä Sopimuksessa seuraavia tietoja:

- 1) Kuntaan yhteyttä ottaneen tai Kunnan kontaktoiman tahon yhteystiedot sekä yhteenveto yhteydenpidosta ja esitetystä kiinnostuksesta;
- 2) luovutuksensaajan tausta, omistus-, konserni- ja määräysvaltarakenne sekä keskeiset referenssit ja tosiasialliset edunsaajat siltä osin kuin tieto on saatavilla;

- 3) toteuttajamalli ja osapuoliroolit (rakennuttaja/perustajaosakas/urakoitsija/operaattori) sekä keskeiset kumppanit;
- 4) rahoitusjärjestelyjen pääpiirteet;
- 5) luovutuksen kohde ja laajuus (tontit/osa-alueet/rakennusoikeus) sekä keskeiset ehdot ja ehdollisuudet;
- 6) alustava aikataulu ja vaiheistus;
- 7) konseptisitoumus sekä selvitys kehittämisaineiston käyttöoikeuksista ja salassapidosta;
- 8) luonnos- tai viitesuunnitelmat keskeisine periaatteineen; ja
- 9) term sheet tai saatavilla olevat sopimusluonnokset luovutuksesta tai sen sitovasta varmistamisesta (pääkohdat: vastuut, käyttöoikeudet, salassapito, konseptisitoumus, sanktiot).

#### **4.1.1 Hallinnan ja rakennusoikeuden luovutuksen rajoitukset**

Alueeseen kohdistuvaa rakennusoikeutta tai sillä sijaitsevia tontteja tai tontin hallintaoikeutta ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle Kehittämisvarauksen voimassaoloaikana ilman Honkarakenteen etukäteistä kirjallista hyväksyntää.

Hallinnan tai rakennusoikeuden luovutus Kehittämisvarauksen aikana edellyttää lisäksi, että:

- 1) Honkarakenne ja luovutuksensaaja (toteuttaja) ovat tehneet keskenään tuoteosatoimitussopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen Honkarakenteen tuotteiden käytöstä Asuntohankkeessa; ja
- 2) luovutus on Kaavoitussopimuksen tavoitteiden ja alueelle sovitun konseptin mukainen.

Luovutukseksi katsotaan myös tontin tai määräalan:

- 1) myynti;
- 2) pitkäaikainen vuokraus, jonka vuokra-aika on yli kymmenen (10) vuotta;
- 3) rakennusoikeuden siirto;
- 4) optio- tai esisopimus taikka muu sitova sopimusjärjestely, jonka tosiasiallisena vaikutuksena on hallinnan tai rakennusoikeuden siirtyminen tai siirtymisen sitova varmistaminen; tai
- 5) yhtiöjärjestely, jonka tosiasiallisena vaikutuksena on hallinnan siirtyminen.

Pelkästään Asuntohanketta koskevaa neuvottelua ei katsota luovutukseksi. Neuvottelu katsotaan luovutukseksi kuitenkin, siinä tapauksessa, että sen yhteydessä muodostetaan Alueeseen tai sen osiin kohdistuva yksinoikeus, varaus tai muu sitova velvoite taikka neuvottelun tosiasiallinen vaikutus on hallinnan tai rakennusoikeuden siirtymisen sitova varmistaminen.

Ennen kuin Kunta tekee, hyväksyy tai muutoin edistää neuvottelukumppanin kanssa Asuntohanketta koskevaa kirjallista sitoumusta tai muuta järjestelyä, jolla on tosiasiallisesti sitova vaikutus, on Kunnan pyydettävä neuvottelukumppanilta lupa tässä Sopimuksessa tarkoitettujen olennaisten tietojen luovutukseen ja luvan saatuaan ilmoitettava Honkarakenteelle tällaisestakin neuvottelusta viipymättä. Kunnan on varmistettava, että Honkarakenteella on ollut tosiasiallinen mahdollisuus neuvotella kyseisen tahon kanssa enne kuin Kunta hyväksyy tai muutoin edistää neuvottelukumppanin kanssa Asuntohanketta koskevaa kirjallista sitoumusta tai muuta järjestelyä, jolla on tosiasiallisesti sitova vaikutus

## **4.2 Jälkihyvitysvelvollisuus**

Mikäli Kehittämismääräyksen päätyttyä Kunta luovuttaa Alueen tai sen osan kolmannelle osapuolelle siten, että kolmas osapuoli toteuttaa Alueella Asuntohankkeen, joka on olennaisilta osin Kehittämiskonseptin mukainen ja hyödyntää merkittävästi Honkarakenteen Kehittämismääräyksiä, on Kunta velvollinen suorittamaan Honkarakenteelle jälkihyvitysmaksun tämän Sopimuksen 4.2 kohdan ja Liitteen 3 mukaisesti.

Jälkihyvitysvelvollisuutta ei synny sellaisen Kunnan lakisääteisen kaava-aineiston tai viranomaismenettelyssä syntyvän aineiston käytöstä, jota Kunta käyttää lakisääteisten tehtäviensä hoitamiseksi.

### **4.2.1 Jälkihyvitysmaksun määräytyminen**

Jälkihyvitysmaksun tarkoituksena on korvata Honkarakenteen Kehittämismääräyksen aikana tekemä kehittämissuoritus, siihen liittyvät investoinnit sekä Asuntohankkeen toteuttamisedellytysten luominen.

Jälkihyvitysmaksu määrätty Osapuolten etukäteen sopiman laskentamallin mukaisesti. Jälkihyvityksen laskentamalli on tämän Sopimuksen Liite 3, ja se on Sopimuksen olennainen ehto.

Ellei Liitettä 3 ole hyväksytty, Kunnalla ei ole oikeutta luovuttaa Aluetta tai rakennusoikeutta Kehittämiskonseptia tai Kehittämismääräyksiä olennaisesti hyödyntäen kolmannelle osapuolelle ilman Honkarakenteen etukäteistä kirjallista suostumusta.

Kunta sitoutuu toimittamaan Honkarakenteelle jälkihyvityksen määrittämiseksi tarvittavat tiedot kohtuullisessa ajassa pyynnöstä. Tällaisia tietoja ovat vähintään luovutuksen kohde ja laajuus, luovutusehdot, luovutushinta tai muu vastikeperuste

sekä kuvaus siitä, miltä osin Kehittämiskonseptia ja Kehittämisaineistoa on hyödynnetty.

Jälkihyvitysmaksua ei suoriteta, mikäli:

- 1) uusi toteutus poikkeaa olennaisesti Kehittämiskonseptista ja
- 2) Kehittämisaineistoa ei käytetä merkittävästi hankkeen toteutuksessa.

Olennaisella poikkeamisella Kehittämiskonseptista tarkoitetaan sitä, että hankkeen toteutuksen keskeiset periaatteet muuttuvat siten, että hanke ei enää tosiasiallisesti perustu Kehittämiskonseptiin. Olennaisen poikkeamisen katsotaan täytyvän, jos vähintään kaksi (2) seuraavista muutoksista toteutuu:

- 1) hankkeen tuotteistus- tai kohderyhmäkonsepti muuttuu olennaisesti (päätuote muuttuu Kehittämiskonseptista poikkeavaksi);
- 2) Alueelle sovitut keskeiset laatu- ja suunnitteluperiaatteet muuttuvat olennaisesti (esim. rakennustapaperiaatteet, päämateriaaliperiaate tai keskeiset arkkitehtuuriperiaatteet muuttuvat); tai
- 3) hankkeen kaupallinen konsepti ja brändi- tai markkinointilinjaukset muuttuvat olennaisesti siten, ettei Kehittämiskonseptia tosiasiallisesti hyödynnetä.

Olennaisena poikkeamisena ei pidetä muutoksia toteutus- tai rahoitusmallissa (mukaan lukien toteuttajarooli, perustajaurakointi, rahoitus- tai sijoittajamalli taikka operaattorimalli) eikä hankkeen vaiheistuksessa tai laajuudessa (mukaan lukien vaiheiden järjestys tai osa-alueiden toteutusjärjestys), ellei samalla toteuteta vähintään kahta edellä kohdissa 1–3 tarkoitettuja muutoksia.

## **5 IMMATERIAALIOIKEUDET JA AINEISTO**

Kunnalla on oikeus käyttää kaavoituksen lakisääteistä kaava-aineistoa ja selvityksiä sekä viranomaismenettelyssä syntyvää aineistoa, lakisääteisten tehtäviensä hoitamiseksi.

Honkarakenteen tuottamat kehittämiskonsepti, kehittämisaineisto, toteutusmalli, kaupallinen aineisto, tuoteratkaisut, luonnossuunnitelmat, massoittelut sekä muu Honkarakenteen tai Honkarakenteen lukuun tuotettu aineisto eivät siirry Kunnan omistukseen, eikä Kunnalla ole oikeutta käyttää, luovuttaa tai muutoin hyödyntää tätä aineistoa muuhun kuin tämän Asuntohankkeen arviointiin ja valmisteluun ilman Honkarakenteen etukäteistä kirjallista suostumusta tai 4.2 kohdan mukaista jälkihyvitysvastuun siirtämistä.

## **6 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA IRTISANOMINEN**

### **6.1 Sopimuksen voimassaolo**

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun Vesilahden kunnan toimivaltainen viranomaislain on hyväksynyt sopimuksen voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti ja sopimus on allekirjoitettu Osapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

Sopimus on voimassa kohdissa 2.3, 2.4 ja 2.6 määritellyn ajan kyseisissä kohdissa määrättyin ehdoin.

### **6.2 Sopimuksen purkaminen**

Sopimus voidaan päättää ennen 2.3, 2.4 ja 2.6 kohdissa annettua määräaikaa vain 6.2.1 kohdan purkuperusteilla, tai sellaisen lainvoimaisen viranomaisratkaisun perusteella, joka tekee Asuntohankkeen toteuttamisen mahdottomaksi.

#### **6.2.1 Yleinen purkuperuste**

Osapuolella on oikeus purkaa Sopimus, mikäli toinen Osapuoli rikkoo Sopimusta olennaisesti, eikä korjaa rikkomustaan toisen Osapuolen kirjallisesta huomautuksesta huolimatta 30 päivän kuluessa huomautuksen toimittamisesta. Jos rikkomuksen korjaaminen kohtuudella edellyttää pidempää määräaikaa, voivat Osapuolet kirjallisesti sopia pidemmästä määräajasta.

#### **6.2.2 Purun taloudelliset vaikutukset**

Jos Osapuoli purkaa Sopimuksen muusta syystä kuin toisen Osapuolen kohdassa 6.2.1 määritellystä olennaisesta sopimusrikkomuksesta, on Sopimuksen purkavalla Osapuolella velvollisuus korvata toisen Osapuolen kustannukset siltä osin, kuin ne ovat syntyneet tämän Sopimuksen toteuttamiseksi ja niitä ei ole katettu muualta. Tällaisia korvattavia kustannuksia ovat:

- 1) Osapuolten hyväksymän kustannussuunnitelman mukaiset kehittämiskulut; sekä
- 2) Osapuolta sitovat kolmansien osapuolten sopimusvastuut ja muut välittömät sitovat kolmannen osapuolen kulut, edellyttäen että ne on etukäteen hyväksytty kustannussuunnitelmassa tai erikseen kirjallisesti sovittu.

Korvauksen edellytyksenä on, että toinen Osapuoli toimittaa Sopimuksen purkavalle Osapuolelle dokumentaation korvattavista kustannuksista kohtuullisessa ajassa, kuitenkin viimeistään [xx] päivän kuluessa Sopimuksen purkamisesta.

## **7 VASTUUNRAJOITUS**

Osapuolet eivät vastaa toiselle Osapuolelle tämän Sopimuksen ja siinä asetettujen vastuiden tai oikeuksien toteuttamisesta aiheutuneesta:

- 1) epäsuorasta vahingosta; tai
- 2) menetetyistä voitosta;

Osapuolet eivät vastaa yllä kuvatuista vahingoista myöskään, jos ne ovat aiheutuneet kolmannen tahon toimista sen toteuttaessa Sopimuksen vastuita tai velvoitteita toisen Osapuolen lukuun.

Tämän kohdan vastuunrajoitus ei rajoita Kunnan 2.2 kohdan sopimussakkoa eikä 6.2.2 kohdan korvausvelvollisuuksia eikä 4.2 kohdan mukaista jälkihyvitystä.

## **8 MUUT EHDOT**

### **8.1 Muutokset**

Kaikista tähän Sopimukseen tehtävistä muutoksista on sovittava kirjallisesti ja ne on Osapuolten allekirjoitettava.

### **8.2 Siirtäminen**

Osapuolet eivät voi kokonaan eikä osittainkaan siirtää tätä Sopimusta kolmannelle ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

### **8.3 Sovellettava laki ja erimielisyydet**

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

Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisillä neuvotteluilla. Mikäli yhteisymmärrystä ei saavuteta, ratkaistaan erimielisyydet välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimieslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyssä on yksi (1) välimies, välimiesmenettelyn paikka on Tampere, ja menettelyn kieli on suomi.

*[allekirjoitukset seuraavalla sivulla]*

## 9 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Kehittämisenvaraus sopimus on laadittu kahtena samanaikaisena kappaleena, yksi Kunnalle, yksi Honkarakenteelle.

[paikka] [pp].4.2026

### VESILAHDEN KUNTA

---

Etunimi Sukunimi,  
[titteli]

### HONKARAKENNE OYJ

---

Etunimi Sukunimi,  
[titteli]

## **LIITTEET**

Tämän Sopimuksen yhteydessä toimitetaan seuraavat liitteet:

Liite 1: Kurkiniityn alueen rajaus

Liite 2: Kumppanuuskaavoitussopimus (allekirjoitettu [pp.kk.vvvv])

Liite 3: Jälkihyvityksen ja kustannuskaton laskentamalli

# JÄLKIHYVITYKSEN JA KUSTANNUSKATON LASKENTAMALLI

## 1 TARKOITUS

Tämän Liitteen tarkoituksena on määrittää jälkihyvitysmaksun (jäljempänä myös "JH") laskentaperusteet tilanteissa, joissa Kunta luovuttaa rakennusoikeutta tai tontteja kolmannelle osapuolelle Kehittämisvarauksen päätyttyä ja jälkihyvitysvelvollisuus syntyy Kehittämisvaraussopimuksen mukaisesti. Laskenta perustuu Honkarakenteen dokumentoituihin ja Osapuolten kustannussuunnitelmassa hyväksymiin kehittämiskustannuksiin sekä luovutuksen kohteena olevan rakennusoikeuden osuuteen, jota ei kata Honkarakenteen ja luovutuksensaajan välinen sitova toimitussopimus. Jälkihyvitykseen lisätään Honkarakenteelle korvattavat hallintokulut 10 %.

## 2 MÄÄRITELMÄT

Tässä Liitteessä käytetään seuraavia määritelmiä:

- i. Dokumentoidut kehittämiskustannukset (DK): kaikki kustannukset, jotka (i) Honkarakenne on maksanut tai (ii) joihin Honkarakenteella on kirjallinen sitoumus, ja jotka sisältyvät Osapuolten hyväksymään kustannussuunnitelmaan tai on erikseen hyväksytty kirjallisesti. DK muodostuu vain kohdassa 3 luetelluista kustannusluokista.
- ii. Hallintokuluisä (HL): Honkarakenteelle korvattavat hallintokulut 10 % DK:sta. HL huomioidaan kertoimella 1,10.
- iii. Hallintokuluilla korotetut kehittämiskustannukset (DK\_HL):  $DK_{HL} = DK \times 1,10$ .
- iv. Kokonaislaajuus (TL): sopimusalueen kokonaisrakennusoikeus ( $k\text{-m}^2$ ) viimeisimmän ohjausryhmässä hyväksytyn tavoite-/vaiheistusasiakirjan mukaisesti (tai muu Osapuolten kirjallisesti sopima laajuusmittari).
- v. Sitovilla toimitussopimuksilla katettu kokonaislaajuus (SKL\_total): se osa TL:stä, jota koskee Honkarakenteen ja yhden tai useamman toteuttajan/luovutuksensaajan välinen sitova toimitussopimus.
- vi. Jäljellä oleva laajuus (JL):  $JL = \max(TL - SKL_{total}, 0)$ .
- vii. Jäljellä olevat kehittämiskustannukset hallintokuluineen (DK\_HL\_jäljellä):  $DK_{HL\_jäljellä} = DK_{HL} \times (JL / TL)$ .

- viii. Luovutuksen kohteena oleva laajuus (KL): sen luovutuksen rakennusoikeus ( $k\text{-m}^2$ ), jota jälkihyvityslaskenta koskee (tai muu Osapuolten kirjallisesti sopima laajuusmittari).
- ix. Sitovalla toimitussopimuksella katettu luovutuslaajuus (SKL\_luovutus): se osa KL:stä, jonka osalta Honkarakenteella on voimassa oleva sitova toimitussopimus kyseisen luovutuksensaajan (tai sen nimeämän toteuttajan) kanssa.
- x. Korvattava luovutuslaajuus (KRL):  $KRL = \max(KL - SKL\_luovutus, 0)$ .
- xi. Luovutukselle kohdistettava kustannus (DK\_HL\_koh):  $DK\_HL\_koh = DK\_HL\_jäljellä \times (KRL / JL)$  (jos  $JL > 0$ ; muutoin 0).
- xii. Minimikorvaus (MIN): jälkihyvityksen vähimmäismäärä, [X] euroa.
- xiii. Kustannuskatto (CAP): jälkihyvityksen enimmäismäärä, [Y] euroa (jos sovitaan).

### 3 DK:N KUSTANNUSLUOKAT JA HYVÄKSYNTÄ

DK muodostuu ainoastaan seuraavista kustannusluokista, siltä osin kuin Honkarakenne on maksanut kustannuksen tai sitoutunut siihen kirjallisesti:

- 1) kaavoitusta tukeva suunnittelu ja koordinaatio (kaavoituskumppanille/kaavoittajalle maksetut tai sitoutetut kustannukset);
- 2) selvitykset ja tutkimukset, jotka Honkarakenne on maksanut tai joihin se on sitoutunut;
- 3) markkinointi ja myynnin valmistelu, joihin Honkarakenne on sitoutunut tai jotka Honkarakenne on maksanut (mukaan lukien erikseen hyväksytyt sitoumukset);
- 4) juridiset palvelut ja sopimusvalmistelu, jotka Honkarakenne on maksanut tai joihin se on sitoutunut; ja
- 5) muut erikseen hyväksytyt kulut, joihin Honkarakenne on sitoutunut.

DK:n edellytyksenä on, että kustannus sisältyy Osapuolten hyväksymään kustannussuunnitelmaan tai se on erikseen hyväksytty kirjallisesti ennen kustannuksen syntymistä. DK raportoidaan Kunnalle vähintään puolivuositain ohjausryhmälle toimitettavalla seurantaraportilla.

Kustannussuunnitelman ja DK-seurannan vähimmäissisältö esitetään alla olevassa taulukkomallissa.

Kustannusluokka	Budjetti (€)	Toteuma (€)	Sitoumus (€)	Hyväksytyt (K/E)	Tosite / viite
Kaavoitusta tukeva suunnittelu ja koordinaatio					
Selvitykset ja tutkimukset					
Markkinointi ja myynnin valmistelu					
Juridiset palvelut ja sopimusvalmistelu					
Muut erikseen hyväksytyt kulut					

#### 4 JÄLKIHYVITYSMAKSUN LASKENTASÄÄNTÖ

Jälkihyvitysmaksu määräytyy luovutuskohtaisesti seuraavasti:

- Määritetään DK (kumulatiivinen dokumentoitu kehittämiskustannus viimeisimmän hyväksytyt seurantaraportin perusteella).
- Lasketaan  $DK\_HL = DK \times 1,10$  (hallintokululisä HL 10 %).
- Määritetään TL ja SKL\_total sekä lasketaan  $JL = \max(TL - SKL\_total, 0)$ .
- Lasketaan  $DK\_HL\_jäljellä = DK\_HL \times (JL / TL)$ .
- Määritetään KL ja SKL\_luovutus sekä lasketaan  $KRL = \max(KL - SKL\_luovutus, 0)$ .
- Kohdistetaan jäljellä olevat kustannukset luovutukselle:  $DK\_HL\_koh = DK\_HL\_jäljellä \times (KRL / JL)$  (jos  $JL > 0$ ; muutoin 0).
- Jos CAP on sovittu:  $JH = \max(\text{MIN}, \min(\text{CAP}, DK\_HL\_koh))$ ; muutoin  $JH = \max(\text{MIN}, DK\_HL\_koh)$ .
- Jos  $KRL = 0$  tai  $JL = 0$ ,  $JH = 0$  kyseisen luovutuksen osalta.

Mahdollinen arvonlisävero lisätään jälkihyvityslaskulle kulloinkin sovellettavan verokannan mukaisesti, mikäli suoritus on arvonlisäverollinen.

## 5 TODENTAMINEN JA TIEDOT

- Honkarakenne toimittaa Kunnalle DK-laskelman tositteineen sekä yhteenvedon sitovista toimitussopimuksista (SKL\_total ja SKL\_luovutus), siltä osin kuin se on tarpeen JL:n ja KRL:n määrittämiseksi.
- Kunta toimittaa Honkarakenteelle jälkihyvityksen laskemiseksi tarvittavat luovutustiedot (KL, luovutuksen kohde ja ehdot) viimeistään 15 arkipäivän kuluessa pyynnöstä.
- Mahdolliset erimielisyydet yksittäisistä DK-eristä eivät estä jälkihyvityksen riidattoman osan maksamista määräajassa.

## 6 MAKSAMINEN

JH erääntyy maksettavaksi 30 päivän kuluessa siitä, kun (i) Kunta on allekirjoittanut luovutussopimuksen kolmannen osapuolen kanssa ja (ii) Honkarakenne on toimittanut laskelman (DK\_HL\_koh) ja laskun. Jos JH:n osa on riidaton, riidaton osa maksetaan määräajassa.

## 7 ESIMERKKILASKELMA (HAVAINNOLLISTAVA)

Esimerkki (DK = 62 000 €, TL = 5 000 kem, SKL\_total = 2 000 kem, KL = 1 000 kem, SKL\_luovutus = 0 kem):

- Kaavoitusta tukeva suunnittelu ja koordinaatio 15 000 €
- Selvitykset 2 000 €
- Markkinointi 30 000 €
- Juridiset palvelut 5 000 €
- Muut kustannukset 10 000 €
- Yhteensä DK = 62 000 €

Laskenta:

- $DK\_HL = 62\,000\text{ €} \times 1,10 = 68\,200\text{ €}$
- $JL = TL - SKL\_total = 5\,000 - 2\,000 = 3\,000\text{ kem}$

### Liite 3

- $DK\_HL\_jäljellä = 68\,200 \text{ €} \times (3\,000/5\,000) = 40\,920 \text{ €}$
- $KRL = KL - SKL\_luovutus = 1\,000 - 0 = 1\,000 \text{ kem}$
- $DK\_HL\_koh = 40\,920 \text{ €} \times (1\,000/3\,000) = 13\,640 \text{ €}$
- $JH = \max(\text{MIN}, \min(\text{CAP}, 13\,640 \text{ €}))$  (jos CAP sovittu); muutoin  $JH = \max(\text{MIN}, 13\,640 \text{ €})$ .