

## HALLINNANJAKOSOPIMUS

### 1 Osapuolet

- 1) Kaarinan Yrityspalvelut Oy (y-tunnus 0835423-3), perustettavan yhtiön lukuun, jäljempänä ”A”.
- 2) Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymä (y-tunnus 0204809-1), jäljempänä ”B”.

Jäljempänä yllä mainittuja yhteisöjä kutsutaan yhdessä ”Sopijapuolet” ja jokaista erikseen ”Sopijapuoli”.

### 2 Sopimuksen kohteena oleva tontti ja vuokraoikeus

Turun kaupunki omistaa Turun kaupungin Halisten kaupunginosan 41. korttelissa sijaitsevan tontin numero 4, joka on pinta-alaltaan 6.499 neliötä (kiinteistörekisterinumero 853-94-41-4) (jäljempänä ”Tontti”).

Turun kaupunki on vuokrannut Tontin B:lle 17.08.2010 päivätyllä maanvuokrasopimuksella (jäljempänä ”Vuokrasopimus”, Liite 1), jonka vuokraoikeuden nojalla B:llä on Tontin hallintaoikeus.

Tontilla sijaitsee B:n rakennuttama ja omistama Halisten seurakuntatalo.

A:n tarkoituksena on rakennuttaa tämän sopimuksen nojalla sille tulevalle hallinta-alueelle hoivakoti, siten kuin liitteenä olevassa asemakuvassa on esitetty.

B on luovuttanut x.x.2017 allekirjoitetulla luovutuskirjalla Vuokrasopimuksen tarkoittamasta vuokraoikeudesta A:lle 4.424/6.499-suuruisen määröosan. Turun kaupunki on hyväksynyt luovutuksen y.y.2017. Vuokrasopimukseen on tehty Sopijapuolten ja Turun kaupungin allekirjoittama liiteasiakirja z.z.2017.

### 3 Sopimuksen peruste ja tarkoitus

Tämän sopimuksen tarkoituksena on määritellä Sopijapuolten Tontin alueellinen käyttö- ja hallintaoikeus.

Sopimus määrittää myös Sopijapuolten vastuut Tontin huollosta, kunnossapidosta, rakentamisesta sekä eräiden muiden seikkojen osalta.

#### 4 Hallinta-alueet ja rakennusoikeudet

Tontin kokonaispinta-ala on 6.499 m<sup>2</sup>:ä ja voimassa olevan asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on noin 1.624,75 kerrosneliömetriä (e = 0,25). Sopimuksen tekohetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan Tontti sijaitsee liikerakennusten korttelialueella, jolle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä palveluja sekä polttoaineen jakeluaseman (KL-1). Tontin hallinta jakautuu sopijapuolten kesken ohessa **liitteenä 2** olevan asemapiirustuksen [xx.x.2017] (jäljempänä ”**Asemapiirustus**”) mukaan seuraavasti:

- a) A:n käyttö- ja hallintaoikeus Tontista on noin 4.424 m<sup>2</sup>:ä, joka on merkitty asemapiirrokseen [xx.x.2017] (jäljempänä ”**A-alue**”). A tulee rakennuttamaan hallinta-alueelle 1-kerroksisen PriimaHoiva 30 -konseptin mukaisen hoivakodin. (jäljempänä ”**Talo A**”). Yhtiöllä on oikeus käyttää kokonaisrakennusoikeudesta yhteensä 1.240 kerrosneliömetriä;
- b) B:n käyttö- ja hallintaoikeus Tontista on noin 2.075 m<sup>2</sup>:ä, joka on merkitty asemapiirrokseen [xx.x.2017] (jäljempänä ”**B-alue**”). Seurakuntayhtymä omistaa alueella vuonna 1997 rakennuttamansa Halisten seurakuntatalon (jäljempänä ”**Talo B**”). Seurakuntayhtymällä on oikeus käyttää Tontin kokonaisrakennusoikeudesta yhteensä 384,75 kerrosneliömetriä.

Jos A:n hallinta-alueelle myönnetään lisärakennusoikeutta, ei alueen haltijalla ole velvollisuutta maksaa tästä korvausta B:lle.

A:llä on velvollisuus yksin vastata kaikista sille osoitetun lisärakennusoikeuden aiheuttamista lisäkustannuksista, esimerkiksi korotetusta maanvuokrasta ja kunnallistekniikan liittymäkustannuksista.

Jos B:n hallinta-alueelle myönnetään lisärakennusoikeutta, ei alueen haltijalla ole velvollisuutta maksaa tästä korvausta A:lle.

B:llä on velvollisuus yksin vastata kaikista sille osoitetun lisärakennusoikeuden aiheuttamista lisäkustannuksista, esimerkiksi korotetusta maanvuokrasta ja kunnallistekniikan liittymäkustannuksista.

Jos lisärakennusoikeutta myönnetään, Sopijapuolet sitoutuvat tekemään tähän sopimukseen sen edellyttämät mahdolliset muutokset.

## 5 Omistusoikeuksien suhde ja omistuksen ulottuvuudet

Sopijapuolet omistavat vuokraoikeuden määräosaisesti seuraavasti:

- A omistaa 4.424/6.499-suuruisen määräosan;
- B omistaa 2.075/6.499-suuruisen määräosan;

Osapuolten hallitsemillaan alueilla omistamiin rakennuksiin katsotaan kuuluvan tätä rakennusta pääasiassa palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat sekä koneet ja niihin liittyvät johdot, rakennelmat ja laitteet.

## 6 Yhteisomistuksen pysyvyys

Sopijapuolet sitoutuvat siihen, etteivät he missään olosuhteissa tule vaatimaan yhteisessä omistuksessa olevan vuokraoikeuden yhteisomistussuhteen purkamista.

## 7 Maanvuokra

Vuokrasopimuksen mukainen kulloinkin voimassa oleva maanvuokra jaetaan Sopijapuolille siten, että A-alueen haltija vastaa 4.424/6.499-osasta ja B-alueen haltija vastaa 2.075/6.499-osasta.

## 8 Tontin rakentaminen

Tontilla sijaitsee B:n rakennuttama seurakuntatalo ja sille tullaan rakennuttamaan A:n toimesta PriimaHoiva 30 –konseptin mukainen hoivakoti myöhemmin haettavassa rakennusluvassa esitettyjen suunnitelmien, rakennustapaselostusten ja määräysten mukaisesti. Sopijapuolet ovat tietoisia rakennushankkeeseen liittyvistä suunnitelmista ja lupamääräyksistä ja sitoutuvat kaikkiin tavoin myötävaikuttamaan niiden toteuttamiseen mukaan lukien Turun kaupungin mahdollisesti vaatiman poikkeamispäätöksen tai kaavamuu-  
toksen hakemisen.

Sopijapuolet vastaavat kukin itse oman hallinta-alueensa rakennuttamisesta. A vastaa Tontille tulevan Talo A:n sekä sen piha-alueiden uudisrakentamisesta ja kaikista siihen liittyvistä rakentamiskustannuksista. Aikatauluista on sovittu erillisessä sopimuksessa.

## 9 Hallinta- ja käyttöoikeudet, kustannustenjako sekä kunnossapito

### a. Yleiset periaatteet

Sopijapuolella on yksinomainen käyttö- ja hallintaoikeus yksinomaan sille määritellyllä hallinta-alueella, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

Sopijapuoli vastaa omalla hallinta-alueellaan jo sijaitsevien tai sille toteutettavien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden uudelleenrakentamis- ja peruskorjauskustannuksista, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

Sopijapuolella on velvollisuus pitää omistamansa rakennus ja hallinnoimansa alue siistissä kunnossa. Sopijapuoli vastaa siitä, että sen hallinta-alueella sijaitsevat rakennukset täyttävät kaikki viranomaismääräykset. Kumpikin sopijapuoli vastaa hallinta-alueensa hoidosta, huollosta, puutarhaistutuksista jne. sekä niihin liittyvistä kustannuksista, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

Mikäli sopijapuoli laiminlyö omat velvollisuutensa kunnossapitäää hallinta-alueellansa sijaitseva ja omistamansa rakennus tai huolehtia hallitsemansa alueen siisteydestä ja tästä aiheutuu toiselle Sopijapuolelle kohtuutonta haittaa, eikä laiminlyöjä todisteellisesti annetusta kehotuksesta huolimatta korjaa tilannetta kohtuullisessa ajassa, toisella Sopijapuolella on oikeus oikaista tilanne laiminlyöneen Sopijapuolen kustannuksella.

b. Yhteiset tilat

Sopijapuolilla ei ole yhteisiä tiloja eikä käyttöoikeutta toisen Sopijapuolen tiloihin.

c. Yhteiset koneet ja laitteet

Sopijapuolten yhteiseen käyttöön ja hallintaan ei jää koneita eikä laitteita.

d. Kunnallistekniset liittymät

Seurakuntatalon lämpö- ja vesiliittymä tulevat viereisen liikerakennuksen tontin kautta. Alueen B haltija vastaa seurakuntatalon liittymismaksuista sekä käyttömaksuista.

- a) Sopijapuoli A vastaa kustannuksellaan Talo A:n liittymisestä Turun vesilaitoksen vesijohto- ja jätevesiverkoston ja solmii tarvittavat liittymissopimukset sekä vastaa yksinään talo A:n liittymismaksuista ja käyttömaksuista.
- b) Mikäli sopijapuoli A päättää liittyä Turku Energian kaukolämpöverkoon, vastaa Talo A kustannuksellaan tästä liittymisestä ja solmii tarvittavan liittymissopimuksen sekä vastaa yksinään Talo A:n liittymismaksuista ja käyttömaksuista. Vaihtoehtoisesti Talo A vastaa itse maalämmön toteuttamisesta kaikkine siihen liittyvine kuluineen mukaan luettuna luvan hakeminen.
- c) Toetaan, että molemmilla hallinta-alueilla on oma erillinen sähköliittymä.

## 10 Putki- ja johtoreitit

Tontille sijoitettavat putki- ja johtoreitit (vesi-, viemäri-, ja sadevesiputket, kaukolämpöputket sekä sähkö- ja tietoliikennekaapelit yms.) ovat määritetty (sijainti ja leveys) taloteknisessä asemapiirustuksessa [XX.XX.200] (liite 2) (laaditaan myöhemmin). Sopijapuolet sopivat putkien ja johtojen sijoittamisesta seuraavaa:

- a) Kummallakin Sopijapuolella on oikeus sijoittaa mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla toisen Sopijapuolen hallinta-alueille teknisesti välttämättömät maanalaiset johdot, putket yms. Sopijapuolen on viipymättä siistittävä kustannuksellaan töiden jälkeen johtojen ja putkien paikat. Putkien ja johtojen rakentamisesta on sovittu erillisessä sopimuksessa.
- b) Tontilla olevia yksinomaan yhtä Sopijapuolta palvelevien putkien tai johtojen uudelleenrakentamis-, peruskorjaus- ja kunnossapitokustannukset kohdistetaan kyseiseen tahoon.

## 11 Autopaikat

Sopijapuolet ovat sopineet hallinta-alueilla sijaitsevista autopaikoista seuraavasti:

- a) A:lla on hallinta-alueellaan 21 autopaikkaa, joiden hallinnan A voi järjestää haluamallaan tavalla.
- b) B:llä on hallinta-alueellaan 8 autopaikkaa, joiden hallinnan B voi järjestää haluamallaan tavalla.
- c) Lisäksi B ja viereisen tontin liikerakennus ovat sopineet keskenään rasitesopimuksella autopaikkojen yhteiskäytöstä ja kulkuoikeuksista ja nämä samat rasitteet ja oikeudet koskevat myös talo A:ta

## 12 Piha- ja tiealueen kunnossapito

Sopijapuolet sopivat Tontin piha-alueiden ja tiealueen hoidosta ja kunnossapidosta seuraavaa:

- a) Ellei toisin sovita, kukin Sopijapuoli huolehtii lumenajosta ja hiekoituksesta ym. kunnossapidosta hallinnoimansa alueen osalta. Lunta ei saa kasata tai varastoida toisen Sopijapuolen hallinnoimalle alueelle ilman suostumusta.
- b) Sopijapuolet ovat Vuokrasopimuksen nojalla yhteisvastuullisesti velvollisia Tonttiin rajoittuvan katualueen puhtaanapidosta siten kuin siitä on säädetty laissa kadun ja eräiden alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978). Tiealueen kunnossapidosta aiheutuvat

kustannukset jaetaan Sopijapuolien kesken siten, että A-alueen haltija vastaa 4.424/6.499-osasta ja B-alueen haltija vastaa 2.075/6.499-osasta.

### 13 Kiinteistövero

Osapuoli on velvollinen suorittamaan kiinteistöveroa omasta omistamastaan rakennuksesta.

### 14 Vakuuttaminen

Sopijapuoli on velvollinen ottamaan tarpeelliset vakuutukset hallinta-alueeseen ja sillä sijaitsevia rakennuksia, varusteita ja laitteita varten.

### 15 Rasitteet

Tonttiin kohdistuvat seuraavat rasitteet:

- yksilöidään rasitteet myöhemmin

### 16 Kiinnitykset ja pantti

Sopijapuoli on yksin vastuussa omaan määräosaan vuokraoikeuteensa vahvistetuista tai vahvistettavista velkakiinnityksistä, rasituksista, oikeuksista tai rasitteista.

### 17 Sopimuksen muuttaminen

Jos Tontilla tai sen ympäristössä tapahtuu muutoksia, joiden vuoksi tämän hallinnanjakosopimuksen sisältöä on tarve muuttaa, Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja tekemään tarvittavat muutokset, edellyttäen ettei Sopijapuolelle aiheudu muutoksesta kohtuutonta haittaa. Sopimuksen muuttaminen edellyttää molempien Sopijapuolten hyväksyntää.

Jos muutostarve aiheutuu toisesta Sopijapuolesta, vastaa kyseinen Sopijapuoli muutosten kirjaamiskustannuksista.

### 18 Sopimuksen siirtäminen

Jos Sopijapuoli myy tai muulla tavoin luovuttaa hallinta-alueeseensa liittyvän maanvuokraoikeuden, tulee hänen huolehtia siitä, että luovutuksen saaja tulee tietoiseksi Sopimuksesta ja hyväksyy sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi.

Mikäli vuokraoikeus siirtyy yleisseuraantona kolmannelle, sitoo Sopimus sellaisenaan luovutuksensaajaa.

Mikäli Sopijapuoli tai se, jolle Sopimus on myöhemmin siirretty, laiminlyö edellä todetun velvollisuutensa Sopimuksen siirtämisen osalta ja toiselle Sopijapuolelle aiheutuu tästä haittaa tai vahinkoa, on laiminlyöjä velvollinen korvamaan aiheutuneen välittömän vahingon tai haitan toiselle Sopijapuolelle.

## **19 Sopimuksen voimassaolo**

Sopimus on voimassa 31.12.2040 saakka, minkä jälkeen Sopimus on voimassa toistaiseksi niin kauan kuin Sopijapuolilla on Tontilla yhteishallintasuhte.

Tämä sopimus kirjataan jo kirjatun maanvuokrasopimuksen lisäksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, joten se tulee sitomaan myös vuokraoikeuden määräosien mahdollisia uusia omistajia. Tämän sopimuksen kaikki muutokset tehdään kirjallisesti ja kirjataan käräjäoikeudessa.

Osapuolet ovat tietoisia, että tämä sopimus vaatii voimaan tullakseen Turun kaupungin hyväksynnän ja sopimus astuu voimaan vasta sekä tämän hyväksynnän että B:n hoivakodille hakeman rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi.

Mikäli kaupungin hyväksyntää tälle sopimukselle ei saada tai rakennuslupa ei tule lainvoimaiseksi viimeistään 1.1.2019 mennessä, raukeaa tämä sopimus eikä kummallakaan osapuolella ole sen tai siihen liittyvän korvausvelvollisuuden suhteen vaatimuksia toisilleen.

## **20 Riitojen ratkaisu**

Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, saatetaan riita-asiat ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

## **21 Muut määräykset**

### **21.1. Liitteet**

Jokaiseen liitteeseen, johon Sopimuksessa viitataan ja joka on liitetty tähän, katsotaan muodostavan osan Sopimuksesta tällaisen viittauksen perusteella.

## 21.2. Kulut ja kustannukset

Sopijapuoli vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan, jotka aiheutuvat Sopimuksen yhteydessä, jos edellä ei ole muuta sovittu.

## 21.3 Tulkinta

Sopimuksen otsikot on esitetty ainoastaan hakemisen helpottamiseksi eivätkä ne millään tavoin vaikuta tai rajoita tässä esitettyjen määräysten tulkintaa tai merkitystä.

Tätä sopimusta tai sen yksittäistä kohtaa ei tulkita toisen Sopijapuolen eduksi tai vahingoksi sillä perusteella, että sopimus tai sopimuskohta on kyseisen Sopijapuolen tai tämän asiamiehen laatima.

## 21.4 Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin Sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen. Sopijapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa Sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan Sopimuksen määräyksiä mahdollisesta sopimusehdon pätemättömyydestä huolimatta.

## 22 Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on tehty kolme kappaletta, yksi kummallekin Sopijapuolelle ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

[ ]:ssä, [ ]. päivänä xxkuuta 2017

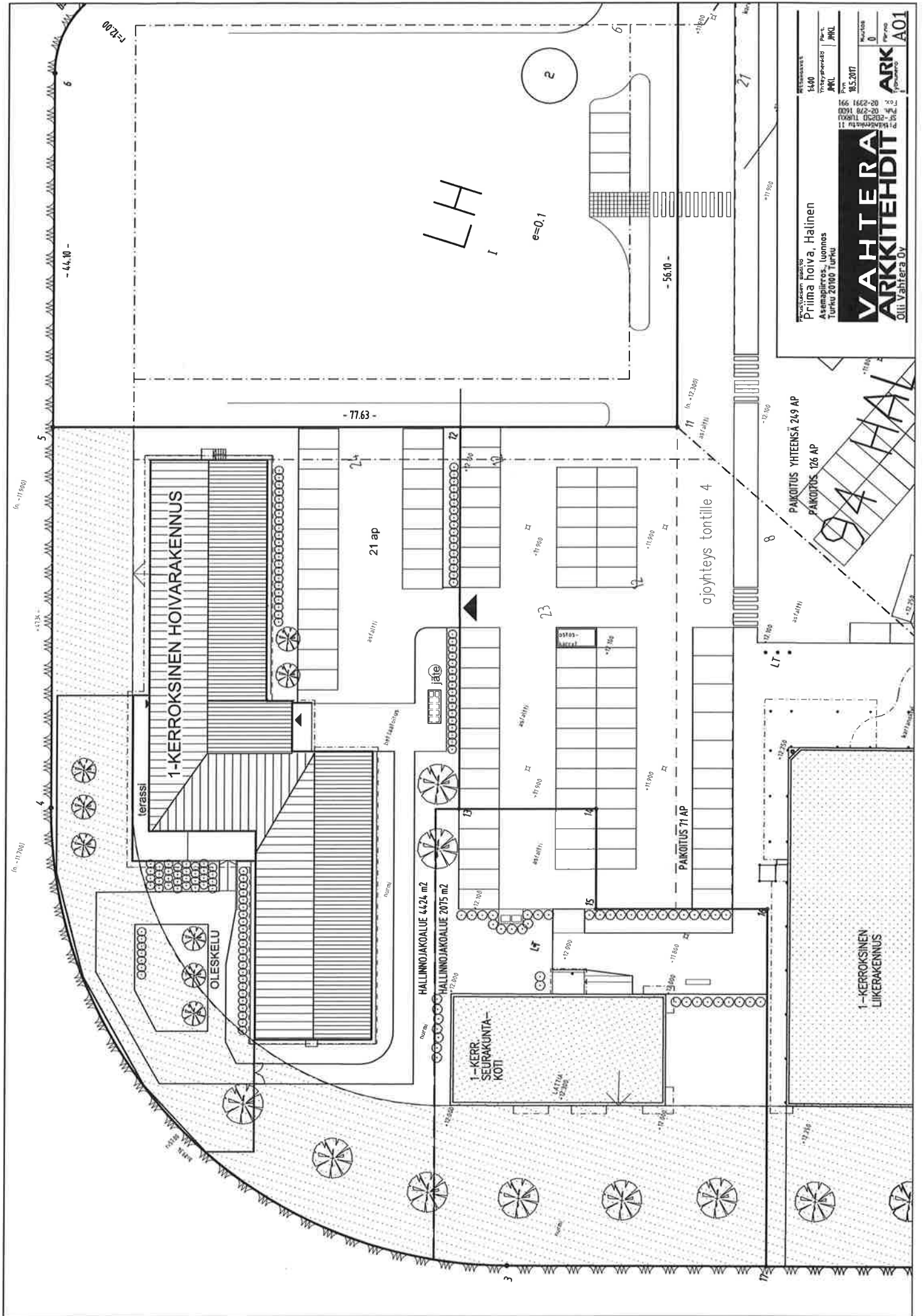
TURUN JA KAARINAN SEURAKUNTAYHTYMÄ

KAARINAN YRITYSPALVELUT OY, perustettavan yhtiön lukuun



**LIITTEET**

- 1) Maanvuokrasopimus
- 2) Asemapiirros
- 3) Talotekninen asemapiirustus



PÄIVÄMÄÄRÄ: 16.5.2017  
 KOKO: 165 x 100  
 PÄIVÄMÄÄRÄ: 16.5.2017  
 KOKO: 165 x 100  
 PÄIVÄMÄÄRÄ: 16.5.2017  
 KOKO: 165 x 100  
 PÄIVÄMÄÄRÄ: 16.5.2017  
 KOKO: 165 x 100

PRIMA HOIVA, HALINEN  
 Asemapiirros, luonnos  
 Turku 20100 Turku

**VAHTERA**  
**ARKKITEHDIT**  
 Olli Vahtra Oy

A01

94 HAL

LH  
 1

2

21 ap

23

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100