

1.10.2019/JP

HALLINNANJAKOSOPIMUS

1. Osapuolet

- 1.1. Turun Toriparkki Oy
(y-tunnus 2034713-2)
- 1.2. Kiinteistö Oy Turun Metro
(y-tunnus 3002362-5)

2. Sopimuksen kohteena oleva kiinteistö

Turun kaupungin VI kaupunginosan "Kauppatori"-nimisessä asemakaavassa (11/2011) Turun kauppatorin alle merkinnällä ma-LPY-2 osoitettu maanalaisen pysäköintilaitoksen ja merkinnällä ma-1 osoitettu Kauppatoria ympäröivien katujen alle osoitettuja maanalaisia tiloja koskevan vuokrasopimuksen ("vuokrasopimus") mukainen vuokra-alue ("vuokra-alue") kiinteistöillä 853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0. Oikeudesta vuokrasopimukseen perustuvaan vuokraukseen käytetään alempana nimitystä "vuokraoikeus".

3. Sopimuksen tausta, peruste ja tarkoitus

Turun Toriparkki Oy:n ("Toriparkki") tarkoituksena on hallita vuokra-alueelle rakennettavaa pysäköintilaitosta ajoramppeineen (vuokrasopimuksessa "yhdystunneli"). Kiinteistö Oy Turun Metron ("Metro") tarkoituksena on seuravassa kohdassa sovitun vuokraoikeuden määräosan luovutuksen jälkeen hallita pysäköintilaitosta ympäröivien katujen alle rakennettavia liike- ja muita tiloja ja myös käytäviä (vuokrasopimuksessa "yhdyskäytävä"), jotka johtavat Kauppatoria ympäröiviin naapurikiinteistöihin.

Vuokraoikeus on kirjattu maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin laitostunnuksella 853-6-9902-0-L2.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on todeta vuokra-alueen nykyiset jakosuhteet, määritellä vuokra-alueen käyttö- ja hallintaoikeudet ja sopia eräistä muista osapuolten yhteishallintaan liittyvistä seikoista.

4. Tontin määräosan luovutus ja rakennusoikeuden jakautuminen

Tällä sopimuksella Toriparkki luovuttaa puolet (1/2) vuokraoikeudesta Metrolle.

Luovutuksen jälkeen vuokra-alueen rakennusoikeus jakaantuu osapuolten määräosille siten kuin voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on osoitettu yhtäältä Toriparkin hallinta-alueelle tulevalle pysäköintilaitokselle ja sille johtavalle ajorampille ja toisaalta Metron hallinta-alueelle tuleville liiketiloille ja yhdyskäytävälle.

5. Vuokra-alueen hallinta-alueiden jakaminen

Kumpikin osapuoli saa käyttö- ja hallintaoikeuden tämän sopimuksen liitteessä 1 olevaan karttaan merkittyihin vuokra-alueen osiin siten, että Toriparkki hallitsee vaaleanvihreällä rasteroinnilla osoitettua aluetta ja Metro puolisella vinoviivoituksella osoitettua aluetta.

Hallinta-alueiden tarkemmaksi määrittelemiseksi osapuolet sopivat, että käytännössä hallinta-alueiden raja kulkee Toriparkin toimesta rakennutettavan pysäköintilaitoksen ja pysäköintilaitokseen Yliopistonkadulta johtavan ajorampin ulkoseinien (pysäköintilaitoksesta ja ajorampista sisäpuolelta katsottuna) uloimmassa, betonisessa ulkopinnassa.

Koska rakennussuunnitelmat ovat osittain keskeneräisiä, osapuolet toteavat, ettei liitteessä 1 osoitettu hallintaraja kaikin osin ole tarkka ja lopullinen. Osapuolet hyväksyvät, että lopullinen hallintaraja tulee muuttumaan edellä sanotun sanallisen määrittelyn mukaisesti lopullisen rakentamisen myötä. Osapuolet kuitenkin toteavat, että olennaisia muutoksia liitteeseen 1 mukaisiin hallintarajoihin ei tulla tekemään.

6. Osapuolten omistuksen ulottuvuudet

Osapuolet tulevat omistamaan omalle hallinta-alueilleen tehtävät rakennukset ja rakennelmat.

Osapuolten hallinta-alueilla sijaitseviin rakennuksiin katsotaan kuuluvan myös kyseisiä rakennuksia ja rakennelmia palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat sekä mahdolliset hissit, koneet ja niihin liittyvät johdot sekä muut vastaavat laitteet ja rakennelmat niiltä osin kuin ne ovat osapuolten hallinta-alueilla tai muutoin palvelevat pelkästään toisen hallinta-alueita.

7. Saannon kirjaaminen ja vuokra-alueiden vakuuskäyttö

Osapuolet sitoutuvat välittömästi tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen hakemaan edellä yksilöityyn vuokraoikeuden pysyvyyskiinnityksen kirjaukseen muutoksen siten, että vuokramiehinä ovat sekä Toriparkki että Metro tässä sopimuksessa määritellyin määrösin.

Samana kirjauksen jälkeen kumpikin osapuoli voi ja on oikeutettu perustamaan panttioikeuden ainoastaan omaan vuokraoikeuden määröosaansa (ja käytännössä silloin tämän hallinnanjakosopimuksen perusteella hallitsemaansa vuokra-alueen osaan ja sillä oleviin rakennuksiin ja rakennelmiin).

8. Yhteisomistuksen pysyvyys

Osapuolet sitoutuvat rakennuslupa- ja rakentamisaikataulut huomioon ottaen sopivassa vaiheessa neuvottelemaan Turun kaupungin kanssa vuokrasopimuksen muuttamisesta siten, että kummankin hallitsema vuokra-alue vuokrattaisiin suoraan kaupungilta erillisillä vuokrasopimuksilla.

Osapuolet sitoutuvat siihen, etteivät he tule vaatimaan tämän sopimuksen mukaisen yhteisen vuokraoikeuden purkamista muutoin kuin siinä tapauksessa, että vuokra-alueelle saadaan aikanaan uudet erilliset vuokrasopimukset, jotka vastaavat tämän hallinnanjakosopimuksen periaatteita.

9. Toisen osapuolen hallinta-alueen käyttö, keskinäiset rasitteet

Osapuolilla on oikeus sijoittaa mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla toisen osapuolen hallitsemalle vuokra-alueelle sellaiset johdot, putket ym., jotka ovat rakennusteknisesti välttämättömiä. Koska rakennussuunnitelmat ja rakennustyöt ovat vielä kesken, osapuolet sitoutuvat aikanaan sopimaan kaikista tarvittavista järjestelyistä keskinäisin rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksin (joihin saattaa tulla osallisiksi myös kolmansia, lähinnä naapurikiinteistöjen omistajia).

10. Vuokrasopimuksen velvoitteet

Osapuolet sopivat, että he vastaavat yhteisvastuullisesti, mutta keskinäisessä suhteessa puoliksi kumpikin Turun kaupungille 16.05.2017 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa vuokramiehelle asetetuista maksuista, takuista, muista velvoitteista ja sitoumuksista, mukaan lukien vuokran maksusta.

Ellei tapauksittain toisin sovita, kumpikin osapuoli huolehtii kustannuksellaan omalla hallinta-alueellaan sellaisista muista vuokrasopimuksen edellyttämistä toimenpiteistä, jotka vuokrasopimuksen mukaan kuuluvat vuokramiehen velvollisuuksiin (kuten johtosiirrot).

Vuokrasopimuksen mukaisesta vuokravakuudesta osapuolet antavat omaan vuokraoikeuden määräosaansa kiinnitetyn parhaalla etuoikeudella olevan panttikirjan siten, että kummankin pääoma on puolet (½) vuokrasopimuksessa määrätystä kokonaisvakuudesta.

11. Hallinta-alueiden rakentaminen, hoito ja kunnossapito

Osapuolet vastaavat kumpikin kustannuksellaan hallinta-alueidensa ja niillä olevien rakennustensa ja rakennelmiensa rakentamisesta, kunnossapidosta, hoidosta, huollosta ja muusta kaikkinaisesta ylläpidosta ja myös uusimisesta.

Osapuolet pyrkivät toteuttamaan rakennushankkeensa niin, että ne toteutetaan teknisesti ja ajallisesti mahdollisimman rationaalisesti ja yhteistoiminnassa.

Osapuolten tulee pitää hallinta-alueensa ja niillä olevat rakennukset ja rakennelmat ympäristöltään siisteinä ja kunnossa. Osapuolet sitoutuvat erityisesti huolehtimaan siitä, että hallinta-alueet ja niillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat täyttävät kaikki viranomaismääräykset myös kunnan ja siisteyden osalta.

12. Kiinteistövero

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että kiinteistöveron suorittamisvelvollisuus määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti, jolloin kumpikin on velvollinen suorittamaan veron omalta osuudeltaan. Osapuolet pyrkivät vaikuttamaan vuokra-alueista määrättävän kiinteistöveron perusteisiin siten, että vero jaetaan osapuolille niin, että huomioon otetaan hallinta-alueiden erilainen rakennusoikeus ja rakennusten kiinteistöveroon vaikuttavat erot.

13. Sopimuksen voimassaolo, muuttaminen ja kirjaaminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa irtisanomattomana niin kauan kuin vuokrasopimus on osapuolten yhteinen. Mikäli vuokra-alue myöhemmin laadittavien vuokrasopimusten myötä jakautuu erillisiin vuokra-alueisiin tai vuokra-alueen yhteisvuokralaisuus muutoin lakkaa, päättyy sopimus ilman irtisanomista.

Mikäli osapuoli luovuttaa vuokraoikeutensa määräosan tai sen osia, on luovuttaja velvollinen liittämään siirronsaajan tähän sopimukseen.

Maanvuokrasopimuksen mukaan vuokra-aluetta koskevan hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen edellyttää vuokranantajan, Turun kaupungin suostumusta. Kaupungin annettua suostumuksensa tämän sopimuksen kirjaamiseen tämä maakaaren 14 luvun 3 §:ssä tarkoitettu sopimus kirjataan viipymättä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

14. Riitaisuudet

Mikäli tästä sopimuksesta aiheutuisi osapuolten kesken riitaisuuksia, ratkaistaan ne yksimiehisessä välimiesoikeudessa. Mikäli osapuolet eivät pääse välimiehen henkilöstä yksimielisyyteen, määrää hänet Turun kauppakamarin välityslautakunta.

15. Jakelu

Tätä sopimusta on tehty kolme samanlaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kiinnitysviranomaisia varten.

Turussa lokakuun 1. päivänä 2019

Turun Toriparkki Oy



Jari Pölönen

Kiinteistö Oy Turun Metro



Olli Ruusumaa



KOY TURUN METRO :

pinta-ala n. 9969 m²

Maanalainen vuokra-alue:



**Osa yleistä aluetta 853-6-9901-0 (VI),
Osa yleistä aluetta 853-6-9902-0 (VI),**

**pinta-ala n. 10774 m²
pinta-ala n. 15473 m²**

TORIPARKKI OY :

yhteensä n. 26247 m²

