

HALLINNANJAKOSOPIMUS

Osapuolet

KIINTEISTÖ OY ARTTURI ANTTILA

JA

FOOD FOLK SUOMI OY

Koskien

RIESKALÄHTEENTIE 91

TURKU

Valitse päivämäärä (tai kirjoita)

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Sopijapuolet.....	3
2.	Sopimuksen kohde.....	3
3.	Sopimuksen tausta ja tarkoitus	3
4.	Omistus- ja hallintaoikeus	4
5.	Kiinteistön jakaminen	4
6.	Määräosaluvut.....	4
7.	Sopimuksen voimassaolo.....	4
8.	Sopimuksen muuttaminen.....	5
9.	Sopimuksen siirtäminen	5
10.	Vastuu	5
11.	Riitaisuudet.....	5
12.	Salassapito	5
13.	Sopimusten määrä	6
14.	Päiväys	6
15.	Allekirjoitukset.....	6
16.	Liitteet	6

1. Sopijapuolet

1. Kiinteistö Oy Artturi Anttila
0204819-8
jäljempänä ” Artturi Anttila”, alue A:n haltija
2. Food Folk Suomi Oy
2779836-6
jäljempänä ”Food Folk”, alue B:n haltija

2. Sopimuksen kohde

Tämän sopimuksen kohteena on Turun kaupungin 073 kaupunginosan korttelin 64 tontti 6, jonka pinta-ala on 5279 m² ja kiinteistötunnus 853-73-64-6 (jäljempänä tässä sopimuksessa ”kiinteistö”) ja kiinteistöä koskeva maanvuokraoikeus. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Rieskalähteentie 91, 20300 Turku, Suomi.

3. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Artturi Anttila on 2.6.2014 tehnyt maanvuokrasopimuksen Turun kaupungin kanssa kiinteistön vuokraamisesta. Kyseinen maanvuokraoikeus on kirjattu ja se on saanut laitostunnuksen (853-73-64-6-L1). Osapuolten tarkoituksena on, että tässä sopimuksessa sovittujen edellytysten täytyessä Food Folk liittyy maanvuokrasopimukseen, jonka jälkeen Artturi Anttila ja Food Folk tulevat kummatkin kiinteistön maanvuokralaisiksi, siten että kummallekin osapuolelle kirjataan puoliksi maanvuokraoikeus. Sopijapuolet ovat maanvuokrasopimuksen perusteella yhteisvastuullisia kiinteistön vuokranantajaa, Turun Kaupunkia, kohtaan.

Artturi Anttila ja Food Folk sopivat tällä sopimuksella ja sen liitteenä olevalla Sopimuksella Vuokralaisten Välisestä Suhteesta (Liite 3) kiinteistön hallinnasta sekä siihen liittyvistä keskinäisistä velvollisuuksista ja oikeuksista. Liite 3 on kiinteä ja erottamaton osa sopimuskokonaisuutta ja tätä hallinnanjakosopimusta tulee lukea yhdessä liitteen 3 kanssa.

Kiinteistöllä sijaitsee ennen tämän sopimuksen laatimista huoltoasemarakennus ja sen yhteydessä vanha pesukatu, polttoaineen jakeluasema sekä neljä autojen pesukatos, jotka ovat Artturi Anttilan omistuksessa ja hallinnassa. Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset on hahmoteltu liitteenä olevaan karttaan (Liite 1).

Food Folk on halukas toteuttamaan hallinta-alueelleen (alue B) noin 500 kerros-m² autokaistalla toimivan pikaruokaravintolan, Artturi Anttilan huoltamorakennuksen viereen, vanhan pesukadun tilalle. Suunniteltu pikaruokaravintola on McDonald’s-konseptin mukainen. McDonald’s toimii Suomessa Food Folk nimen alla.

Tämän sopimuksen ja sen liitteiden tarkoituksena on sopia kiinteistön hallinnasta siten, että määritellään sopijapuolille kiinteistön hallinta-alueiden käyttö- ja hallintaoikeus. Tämä tehdään, jotta kiinteistöltä voidaan purkaa vanha pesukatu ja pesukatos, rakentaa uusi autonpesupaikka purettavan pesukatoksen tilalle ja rakentaa pikaruokaravintola vanhan pesukadun tilalle. Kiinteistölle tulevien rakennusten uudet sijainnit on hahmoteltu liitteenä olevaan karttaan (Liite 2).

Liite 3 määrittää myös sopijapuolten vastuut kiinteistön huollosta, kunnossapidosta, oikeudesta vuokralla rakentamiseen ym. osalta.

4. Omistus- ja hallintaoikeus

Tämän sopimuksen tekohetkellä Artturi Anttila on vuokrannut kiinteistön Turun kaupungilta huoltoasema- ja polttoaineenjakeletoimintaa varten. Maanvuokrasopimus on voimassa nykyisen sopimuksen mukaan 30.6.2029 asti. Tässä sopimuksessa ja liitteessä 3 sovittujen edellytysten täytyessä Food Folk liittyy osapuoleksi Artturi Anttilan ja Turun kaupungin väliseen maanvuokrasopimukseen, jolloin Artturi Anttilasta ja Food Folkista tulee yhteisvastuullisia vuokralaisia Turun kaupunkia kohtaan. Mikäli liitteessä 3 mainitut edellytykset eivät täyty, on Food Folkilla tämän sopimuksen perusteella oikeus purkaa tämä sopimus, eikä Food Folkilla ole velvollisuutta liittyä osaksi maanvuokrasopimusta.

Tämän hallinnanjakosopimuksen ja liitteen 3 myötä Food Folkilla on, liittyttyään maanvuokrasopimukseen, oikeus käyttää kaavakartassa (Liite 2) yksilöityä vuokra-alueita tämän sopimuksen mukaisesti toteutettavan rakennuksen rakentamiseen sekä liiketoimintansa harjoittamiseen, että sen edellyttämään pysäköintiin.

5. Kiinteistön jakaminen

Kullakin sopijapuolella on yksinomainen käyttö- ja hallintaoikeus sopimuksen liitteenä olevaan karttaan (Liite 2) merkityllä tavalla ellei tässä sopimuksessa toisin määrätä. Sopijapuolten yksin hallinnoimat kiinteistön alueet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 2) kirjaimilla A ja B seuraavasti:

- Alue A on Artturi Anttilan hallinta-alue
- Alue B on Food Folkin hallinta-alue

6. Määräosaluvut

Alue A:n käyttö- ja hallinnanoikeus on n. 3299 m ² / 5279 m ²	62,5 %
Alue B:n käyttö- ja hallinnanoikeus on n. 1980 m ² / 5279 m ²	37,5 %
	100 %

7. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee sitovaksi tämän sopimuksen allekirjoituksesta. Sopimuskausi alkaa, kun Food Folk liittyy osaksi maanvuokrasopimusta. Ennen Food Folkin liittymistä maanvuokrasopimukseen vain sellaiset tämän sopimuksen määräykset, jotka koskevat erikseen mainittuja valmistelevia toimenpiteitä, ovat voimassa. Tämä hallinnanjakosopimus on voimassa niin kauan, kun maanvuokrasopimus on voimassa Turun kaupungin kanssa. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä maanvuokrasopimus on voimassa 30.6.2029 asti ja Artturi Anttilalla on velvollisuus hakea Sopimusmuutoksella vuokra-ajan jatkoa 31.12.2039 saakka.

Mikäli tässä sopimuksessa ja sen liitteessä 3 kuvatut edellytykset Food Folkin liittymiselle maanvuokrasopimukseen eivät ole täyttyneet 31.12.2020 mennessä, on kummallakin osapuolella oikeus purkaa tämä hallinnanjakosopimus päättymään välittömästi.

Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan vuokra-ajan jatkokauden hakemisesta Turun kaupungilta kaksi (2) vuotta ennen kunkin vuokrasopimuskauden loppua. Mikäli sopijapuolet hakevat jatkokautta ja jatkokausi maanvuokrasopimukselle myönnetään, jatkuu tämän sopimuksen voimassaolo sopimusehtojen mukaisesti kulloinkin myönnetyn jatkokauden pituuden verran.

8. Sopimuksen muuttaminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kummankin sopijapuolen yksimielisellä päätöksellä kirjallisesti.

9. Sopimuksen siirtäminen

Osapuolen myydessä tai muulla tavoin luovuttaessa vuokraoikeutensa ja vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat, tulee hänen huolehtia siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi tästä sopimuksesta ja hyväksyy sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi.

Kumpikin osapuoli saa Turun kaupungin hyväksymällä tavalla siirtää tämän hallinnanjakosopimuksen liitteineen kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen kolmannelle osapuolelle taustalla olevan vuokraoikeuden siirron yhteydessä. Sopimuksen siirtävä osapuoli vastaa tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista siirtohetkeen saakka. Siirtävä osapuoli vastaa siirronsaajan kanssa yhteisvastuullisesti tämän sopimuksen velvoitteiden täyttymisestä siihen asti, kunnes siirronsaaja on asettanut kohtuullisen vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden toteutumisesta. Siirrosta huolimatta Food Folk vastaa Liitteen 3 mukaisen kertakorvauksen maksamisesta Artturi Anttilalle.

Food Folkilla on lisäksi oikeus siirtää tämä hallinnanjakosopimus tai hallintaoikeus vuokra-alueellansa sijaitseviin rakennuksiin ja rakennelmiin pikaruokalatoimintaa harjoittavalle franchising-yrittäjälle.

Kumpikaan osapuoli ei saa siirtää tätä sopimusta osaksikaan toista sopijapuolta kohtaan kilpailevaa toimintaa suorittavalle taholle.

10. Vastuu

Osapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti vastamaan vuokranantajalle, Turun kaupungille, vuokramiehille asetetuista maksuista, takuista, muista velvoitteista ja sitoumuksista, mukaan lukien vuokran maksusta.

11. Riitaisuudet

Kaikki tässä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riidat, joista sopijapuolet eivät pääse sopimukseen, ratkaisee lopullisesti yksijäseninen välimiesoikeus, joka on asetettava yhden kuukauden kuluessa välimiesmenettelyä koskevan vaatimuksen esittämisestä. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen välimiehen nimeämisestä, nimeää hänet Keskuskauppakamari.

Rahamääräistä saatavaa koskeva vaatimus voidaan kuitenkin ratkaista myös kiinteistön sijaintipaikan tuomioistuimessa, jos vastaaja ei kiistä maksuvelvoitettaan.

Osapuolet pyrkivät ensisijaisesti neuvottelemaan ja sovittelemaan tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat.

12. Salassapito

Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän sopimuksen ja sen liitteet salassa kolmansilta osapuolilta paitsi avustajanaan toimivilta ja niiltä, joiden on saatava sopimuksesta viran puolesta tieto tästä sopimuksesta johtuvia suostumuksia tai lupia varten. Tietoa annettaessa on tiedon saajaa muistutettava salassapitovelvollisuudesta.

13. Sopimusten määrä

Tätä sopimusta on tehty neljänä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Artturi Anttilalle, yksi Food Folkille, yksi Turun kaupungille ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

14. Päiväys

Turussa, xx. päivänä xxkuuta 2019.

15. Allekirjoitukset

Kiinteistö Oy Artturi Anttila

Food Folk Suomi Oy

16. Liitteet

Liite 1, Asemapiirros, kiinteistön tila ennen sopimusta

Liite 2, Kiinteistön jakaminen, uudet rakennukset ja parkkipaikat

Liite 3, Sopimus Vuokralaisten Välisestä Suhteesta