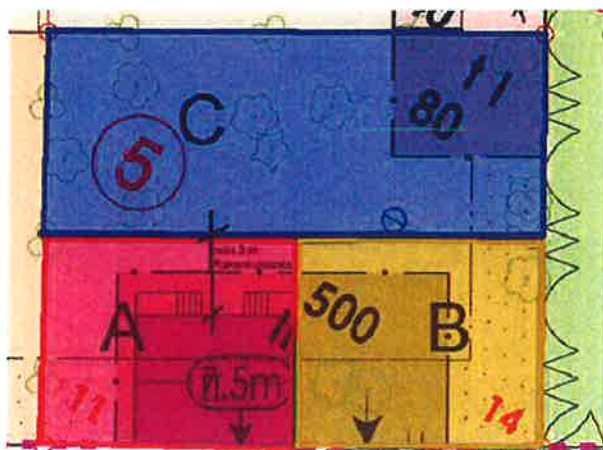


# HALLINNANJAKOSOPIMUS

**Turku 853-11-20-5**

Suntiontie 16, 20540 Turku

**As. Oy Turun Suntionpuisto  
ja  
Asunto Oy Turun Suntionpiha**



-----

11.12.2019  
Timo Nurmi

## HALLINNANJAKOSOPIMUS

### Sisällysluettelo

|  |    |
|--|----|
| 1 Sopijapuolet   | 3  |
| 2. Sopimuksen kohteena oleva kiinteistö  | 3  |
| 3. Sopimuksen peruste, tarkoitus ja hallintaoikeudet                                 | 3  |
| 4. Omistusoikeus ja hallintaoikeus   | 4  |
| 5. Tontin tai alueen jakaminen   | 4  |
| 6. Määräosaluvut   | 5  |
| 7. Sopimuspuolten omistuksen ulottuvuudet  | 5  |
| 8. Yhteiset alueet ja kulkuoikeudet  | 5  |
| 9. Lainhuudatus ja kiinteistön panttaus ja valtuutus erityisen oikeuden kirjaamiseen | 5  |
| 10. Yhteisomistuksen pysyvyys  | 5  |
| 11. Rakennusoikeus   | 6  |
| 12. Mahdollinen kiinteistölle osoitettava lisärakennusoikeus                         | 6  |
| 13. Rakennushankkeiden toteutus  | 6  |
| 14. Suostumus mahdolliseen muutosrakennuslupaan                                      | 6  |
| 15. Sopijapuolten sietovelvoite  | 6  |
| 16. Kiinteistöllä olevan toisen hallinta-alueen käyttö                               | 7  |
| 17. Hallinta- ja käyttöoikeudet  | 7  |
| 18. Määräosien, hoito ja kunnossapito  | 7  |
| 19. Katualueiden kunnossapitovelvollisuus  | 7  |
| 20. Lumenajo, hiekoitus, kunnossapito ym.  | 7  |
| 21. Kunnossapidon ja siisteyden laiminlyönti   | 8  |
| 22. Kunnallistekniikka   | 8  |
| 23. Keskinäiset rasitteet  | 8  |
| 24. Teknisen tilan käyttö  | 8  |
| 25. Autopaikoituksen hallinta  | 8  |
| 26. Jätehuolto ja jäteastioiden sijainti   | 8  |
| 27. Jäte- ja sadevesiviemärijohdot   | 8  |
| 28. Kiinteistövero   | 9  |
| 29. Vakuutukset  | 9  |
| 30. Kiinnitykset ja pantti   | 9  |
| 31. Rasitesopimukset   | 9  |
| 32. Kustannusten jako  | 9  |
| 33. Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen  | 9  |
| 34. Sopimuksen muuttaminen   | 10 |
| 35. Sopimuksen siirtäminen   | 10 |
| 36. Riitaisuudet   | 10 |
| 37. Sopimusten määrä   | 10 |
| Päiväys  | 11 |
| Allekirjoitukset   | 11 |
| Jakelu: Tiedoksi, Turun kaupungin rakennusvalvontaviranomaisille                     | 11 |

## 1 Sopijapuolet

1. Perustettava yhtiö  
As. Oy Turun Suntionpuisto  
(Y-tunnus 3106013-7  
jäljempänä A), alue A

sekä

2. Perustettava yhtiö  
Asunto Oy Turun Suntionpiha  
(Y-tunnus XXXXXXXXXX)

(Yhtiö on perustettu 17.12.2019, mutta y-tunnus puuttuu)

(jäljempänä B), alue B

## 2. Sopimuksen kohteena oleva kiinteistö

Turun kaupungin 853) Nummen kaupunginosan (11) korttelin 20. tontti 5. Tontin pinta-ala on 985 m<sup>2</sup> ja kiinteistötunnus 853-11-20-5 (jäljempänä tässä sopimuksessa "kiinteistö").

Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Suntiontie 16, 20540 Turku.

Kiinteistö sijaitsee 14.5.2001 hyväksytyin asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen (AK) korttelialueella.

## 3. Sopimuksen peruste, tarkoitus ja hallintaoikeudet

Tontille aiotaan rakentaa lisää asemaakaavan sallima rakennusoikeuden määrä, nyttemmin olevan rakennuskannan lisäksi.

Sopijapuolet hallitsevat kumpikin kohdassa "Tontin jakaminen" määritellyn määräosaa kiinteistöstä.

Sopijapuolet hankkivat Turun kaupungilta erikseen suostumuksen hallinnanjakosopimuksen kirjaamista varten maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaisesti.

Sopijapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti vastaamaan Turun kaupungille 18.10.1995 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksessa vuokramiehelle asetetuista maksuista, takuista, muista velvoitteista ja muista sitoumuksista.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on jakaa kiinteistön yhteisomistussuhde siten, että määritellään sopijapuolten määrääsällä olevien rakennusten, varustusten ja laitteiden omistus sekä alueellinen käyttö- ja hallintaoikeus. Sopimus määrittää myös sopijapuolten vastuut kiinteistön huollosta, kunnossapidosta, rakentamiseen ym. osalta.

Maanvuokrasopimus, sopijapuolten yhtiöjärjestykset, mahdollinen järjestysmääräykset ja tämä hallinnanjakosopimus muodostavat erottamattoman kokonaisuuden.

Tätä sopimusta ei voi käyttää Maakaaren mukaisena kiinteistön luovutuskirjana.

#### **4. Omistusoikeus ja hallintaoikeus**

TVT Asunnot Oy (Y-tunnus 0872109-9) on myynyt tontilla Nummi-20-5 olevan rakennuksen koneineen ja laitteineen 20.12.2019 päivätyllä kauppakirjalla sekä luovuttanut vuokraoikeuden Asunto Oy Turun Suntionpuisto ja Asunto Oy Turun Suntionpiha -nimisille yhtiöille.

Edellä mainitun kaupan jälkeen Asunto Oy Turun Suntionpuisto ja Asunto Oy Turun Suntionpiha hallitsevat tonttia Nummi-20-5 maanvuokrasopimuksella, joka on allekirjoitettu 18.10.1995 sekä omistaa ko. tontilla olevat rakennukset, koneineen ja laitteineen.

Maanvuokrasopimus tullaan muuttamaan niin, että maanvuokramiehiksi merkitään edellä mainitut asunto-osakeyhtiöt.

Maanvuokramiehet omistavat tontilla hallinta-alueellaan olevan ja sinne rakennettavan rakennuksen, laitteineen ja koneineen.

#### **5. Tontin tai alueen jakaminen**

Kumpikin sopijapuoli hallitsee tonttia Nummi-20-5 erillisen maanvuokrasopimuksen perusteella.

Kummallakin sopijapuolella on yksinomainen käyttö- ja hallintaoikeus sopimuksen liitteenä olevaan karttaan 11.12.2019 merkityllä tavalla ellei tässä sopimuksessa toisin määrätä. Sopijapuolten yksin hallinnoimat kiinteistön alueet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen kirjaimilla A ja B.

Todetaan, että sopijapuolten hallintaa osoittavien liitekartta on likimääräisiä ja että lopulliset ja tarkat omistus- ja hallintarajat ilmenevät lopullisesti hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista sekä rakentamisen päätyttyä tehdyistä tarkepiirustuksista. Tarkepiirustuksia ei tehdä mikäli poikkeamat ovat vähäisiä.

## 6. Määräosaluvut

Alue A:n käyttö- ja hallinoikeus on 16/50 -osaa eli 34,0 %  
Alue B:n käyttö- ja hallinoikeus on 34/50 -osaa eli 66,0 %  
**Yhteensä** **50/50 -osaa eli 100,0 %**

Yhteisalutta C osapuolet hallitsevat edellä mainitussa suhteessa yhteisesti.

## 7. Sopimuspuolten omistuksen ulottuvuudet

Sopijapuolten 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.

## 8. Yhteiset alueet ja kulkuoikeudet

Sopijapuolilla on oikeus puolin ja toisin käyttää hätäpoistumistienä niitä sopijapuolten omistamien rakennusten osia, jotka palo- ym. viranomaiset ovat määränneet poistumistiereiteiksi.

Mikäli osapuolten hallinta-alueella tai rakennuksessa sijaitsee teknisiä laitteita tai mittareita, jotka palvelevat molempia toista eri rakennuksen haltijaa on kyseiseen tilaan turvattava esteetön käynti kummallekin osapuolelle.

## 9. Lainhuudatus ja kiinteistön panttaus ja valtuutus erityisen oikeuden kirjaamiseen

Molemmat sopijapuoli on itse velvollinen hakemaan määrä-osuusomistukseensa lainhuudon tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että molemmat määräosan (kiinteistön) osaomistajat voivat perustaa panttioikeuden ainoastaan omistamaansa määräosuuteen.

B antaa A:lle valtuudet hakea tämän hallinnanjakosopimuksen erityisen oikeuden kirjaamista ilman erillistä valtakirjaa.

## 10. Yhteisomistuksen pysyvyys

Molemmat osapuolet sitoutuvat siihen, etteivät he missään vaiheessa tule vaatimaan yhteisomistuksen purkamista. Tämä sitoumus tulee ottaa kaikkiin vastaaviin määräosia koskeviin luovutuskirjoihin.

## 11. Rakennusoikeus

Koko kiinteistön rakennusoikeuden määrä on 500 kerros-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty 160 kerros-m<sup>2</sup>.

Käytetty rakennusoikeus jakautuu sopijapuolten hallitsemien alueiden kesken suhteessa 34,0 % / 66,0 %.

## 12. Mahdollinen kiinteistölle osoitettava lisärakennusoikeus

Mikäli sopijapuolten omistamalle tontille kaavoitetaan myöhemmin lisää rakennusoikeutta, jonka käyttötarkoitus on yksilöimäntöntä tai rakennusoikeutta saadaan muulla tavalla, jaetaan lisärakennusoikeus heidän kesken tontin omistusosuuksien mukaisessa suhteessa.

Mikäli toinen osapuoli rakentaa lisää niin, että rakennusoikeuden määrä ylittää 500 kerros-m<sup>2</sup> koko tontilla on tämä hallinnanjakosopimuksen mukaisen määräosaluvut päivitettävä vastaamaan todellista käytettyä rakennusoikeutta.

## 13. Rakennushankkeiden toteutus

Tämän hallinnanjakosopimuksen voimaan tullessa tontin rakennusoikeudesta on käytetty 160 kerros-m<sup>2</sup>.

Lisärakennushanke alueelle B on laitettu vireille B:n toimesta.

## 14. Suostumus mahdolliseen muutosrakennuslupa

Sopijapuolet sitoutuvat näin ollen myötävaikuttamaan kunkin määräosan omistajan mahdolliseen muutosrakennusluvan saamista ja sitten allekirjoittamaan toisen alueen rakennuslupahakemuksen osaomistajana.

## 15. Sopijapuolten sietovelvoite

Sopijapuolet ovat velvollisia sallimaan puolin ja toisin toisen sopijapuolen, rakennuksia ja rakennelmia palvelevien perustusten, rakenteiden, rakennusosien, koneiden, laitteiden ja niihin kuuluvien, niitä palvelevien tai niiden vaatimien putkitusten, johdotusten tai läpivientien ja huoneiden sijoittamisen ja pitämisen omistamassaan ja hallitsemassaan rakennuksessa tai tontin osalla siten, kuin rakennuksia koskevista virallisista hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista tarkemmin ilmenee. Tästä oikeudesta ei puolin eikä toisin makseta korvauksia.



## 16. Kiinteistöllä olevan toisen hallinta-alueen käyttö

Molemmilla sopijapuolella on oikeus sijoittaa mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla toisten sopijapuolten alueille sellaiset johdot, putket ym. jotka ovat rakennusteknisesti välttämättömiä. Johtojen sijoittajan on korvattava em. johtojen rakentamisesta aiheutunut rakennusaikainen haitta naapurin hallinta-alueen omistajalle sekä siistittävä kustannuksellaan välittömästi töiden jälkeen johtojen paikat. Edellä mainittu oikeus on kuitenkin toissijainen oikeus mikäli johtoja ei voida rakennusteknisesti sijoittaa muualle kiinteistön omalle hallinta-alueella.

## 17. Hallinta- ja käyttöoikeudet

Kiinteistöä ja sille toteutettavia tiloja hallitaan tämän sopimuksen ja oheisten liitekartan mukaan.

## 18. Määräosien, hoito ja kunnossapito

Sopijapuolet vastaavat molemmat itse hallitsemansa alueen kunnossapidosta, hoidosta, huollosta, puutarhaistutuksista ym. Mikäli sopijapuolten rakentaminen, kunnossapito tms. toimenpide poikkeaa tästä sopimuksessa lausutusta tai esitetystä ja sillä on olennainen merkitys muiden sopijapuolten osalta, tulee tähän saada toisen sopijapuolten hyväksyntä.

Sopijapuolten tulee pitää hallinnoimansa alue ympäristöltään siistinä ja omistamansa rakennus kunnossa. Sopijapuolet sitoutuvat erityisesti huolehtimaan siitä, että kiinteistö ja sillä sijaitsevat rakennukset täyttävät kaikki viranomaismääräykset myös kunnan ja siisteyden osalta.

## 19. Katualueiden kunnossapitovelvollisuus

Hallinta-alueen omistajat ovat yhteisvastuullisesti velvollisia kiinteistöön rajoittuvan katualueen puhtaanapidosta niin kuin siitä on laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) säädetty.

## 20. Lumenajo, hiekoitus, kunnossapito ym.

Kumpikin sopijapuoli huolehtii lumenajosta ja hiekoituksesta ym. kunnossapidosta hallinnoimansa alueen osalta. Lunta ei saa kassata tai varastoida toisen hallinnoimalle alueelle ilman suostumusta.

## 21. Kunnossapidon ja siisteyden laiminlyönti

Mikäli toinen tämän sopimuksen osapuoli laiminlyö omat velvollisuutensa kunnossapitää omistamansa rakennuksen tai huolehtia hallitsemansa alueen siisteydestä ja tästä aiheutuu muille kohtuutonta haittaa, eikä laiminlyöjä todisteellisesti annetusta kehotuksesta huolimatta korjaa tilannetta itse kohtuullisessa ajassa, voivat muut sopijapuolet teettää tämän työn laiminlyöjän kustannuksella.

## 22. Kunnallistekniikka

Todetaan, että tämän hallinnanjakosopimuksen voimaantullessa kiinteistö on liitetty Turun kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.

Kumpikin sopijapuoli tekee itse sähkö-, data- tai muut sen kaltaiset sopimukset suoraan ko. palvelun tuottajan kanssa.

## 23. Keskinäiset rasitteet

Osapuolilla ei ole keskinäisiä erikseen sovittuja rasitesopimuksia.

## 24. Teknisen tilan käyttö

Rakennuslupapiirustuksissa esitetyt tekniset tilat sijaitsevat kummankin omalla hallinta-alueella.

Päävesimittari sijaitsee A:n hallitsemassa teknisessä tilassa. B:lla on oikeus käydä lukemassa ja tarkistamassa päävesimittarin ja alamittarin lukemat tarvittaessa ko. teknisessä tilassa. B:lla on oikeus käyttää A:n aluetta kulkutienä omalta alueeltaan kulkiessaan B:n tekniseen tilaan.

## 25. Autopaikoituksen hallinta

Autojen pysäköintipaikat sijaitsevat kummankin omalla hallinta-alueella.

Autojen tyhjäkäyntiä tulee välttää piha-alueella.

## 26. Jätehuolto ja jäteastioiden sijainti

Sopijapuolet huolehtivat kumpikin itse jätehuollosta solmimalla Turun kaupungin alueella toimivan jätehuoltoyhtiön kanssa sopimuksen jätehuoltonsa järjestämisestä. Sopijapuolten yhteisellä päätöksellä jätehuoltosopimukset voidaan sopia myös yhteisesti.

## 27. Jäte- ja sadevesiviemärijohdot

A:lla ja B:llä on koko kiinteistöä palvelevat yhteiset jäte- ja sadevesiviemärijohdot, joiden huollosta ja muusta ylläpidosta he vastaavat yhteisvastuullisesti.



## 28. Kiinteistövero

Kiinteistöveron suorittamisvelvollisuus määräytyy kiinteistöverolain (20.7.1992/654) 2 luvun 9 §:n mukaisesti eli molemmat on verovelvollinen suorittamaan veron omalta osuudeltaan kiinteistöön.

Jos toinen määräosan omistaja laiminlyö veronmaksuvelvollisuutensa ja toinen ko. kiinteistön omistajat joutuvat hänen osuutensa yhteisvastuullisesti maksamaan syntyy maksun suorittajille regressioikeus maksun laiminlyöjää kohtaan.

## 29. Vakuutukset

Kumpikin määräosan omistaja on velvollinen ottamaan tarpeelliset vakuutukset, jotka kattavat myös yhteisten alueiden rakenteet, varusteet, laitteet yms. oman määräosaluvun mukaisella osuudella.

## 30. Kiinnitykset ja pantti

Kumpikin osapuoli on yksin vastuussa omaan kiinteistöosuuteensa mahdollisesti vahvistetuista tai vahvistettavista velkakiinnityksistä, rasituksista, oikeuksista tai rasitteista.

## 31. Rasitesopimukset

Rasitustodistuksen 20.12.2019 mukaan kiinteistöön ei kohdistu muita rasitteita kuin mitä ko. rasitetodistuksessa on mainittu.

## 32. Kustannusten jako

Kumpikin osapuoli vastaa omassa yksinomaisessa hallinnassa olevalle alueelle toteutettavien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden rakentamis-, uudelleenrakentamis-, peruskorjaus- ja kunnossapitokustannuksista seuraavin poikkeuksin.

Kumpikin sopijapuoli on velvollinen osallistumaan kiinteistön omistuksesta, hallinnasta ja käytöstä aiheutuviin kustannuksiin hallitsemansa alueen edellä kohdassa 6 "Määräosaluvut" mukaisessa suhteessa.

Piha-alueen kunnossapidosta voidaan sopia erikseen.

## 33. Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus voidaan kirjallisesti irtisanoa päättyväksi kuuden (6) kuukauden kuluttua irtisanomisesta, jos kiinteistön yhteisomistus lakkaa.

Tämä maakaaren 14 luvun 3 §:ssä tarkoitettu sopimus kirjataan Varsinais-Suomen maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin yhteisestä hakemuksesta, joten se tulee sitomaan myös tontin määräosien mahdollisia uusia omistajia. Tämän sopimuksen kaikki muutokset tehdään kirjallisesti ja Varsinais-suomen maanmittauslaitoksessa.

Tätä sopimusta ei voida irtisanoa eikä muuttaa ilman pantinhaltijoiden suostumusta.

### **34. Sopimuksen muuttaminen**

Kumpikin osapuoli sitoutuvat muuttamaan tämän sopimuksen mikäli hallinnanjakoaueilla tapahtuu sellaisia muutoksia, jotka vaikuttavat tämän sopimuksen sisältöön. Muutokset kirjataan muutoksen aiheuttajan kustannuksella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

### **35. Sopimuksen siirtäminen**

Sopijapuolen myydessä tai muulla tavoin luovuttaessa tämän sopimuksen kohteena olevan tontin määräosan, tulee hänen huolehtia siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi tästä sopimuksesta ja hyväksyy sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi.

Mikäli määräosan luovuttajana on kuolinpesä, on kuolinpesä velvollinen huolehtimaan siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi tästä sopimuksesta ja hyväksyy sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi.

Mikäli määräosa siirtyy perintönä tai muuna yleisseuraantona kolmannelle, sitoo tämä sopimus sellaisenaan luovutuksensaajaa.

Mikäli joku sopijapuoli tai jolle tämä sopimus on myöhemmin siirretty, laiminlyö tämän edellä mainitun velvollisuutensa sopimuksen siirtämisen osalta ja muille aiheutuu tästä haittaa tai vahinkoa, on laiminlyöjä velvollinen korvamaan aiheutuneen vahingon tai haitan muille sopijapuolille.

### **36. Riitaisuudet**

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan vastaajan kotipaikan yleisessä alioikeudessa.

Ennen kanteen nostamista riidan sopimisesta on järjestettävä sovitteluneuvottelut. Neuvottelut käynnistää mahdollinen kanteen nostaja.

### **37. Sopimusten määrä**

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi A:lle, yksi B:lle ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

**Päiväys**

Liedossa 20. päivänä joulukuuta 2019

**Allekirjoitukset**

**ALUE A**

**PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN  
AS. OY TURUN SUNTIONPUISTO**



Antti Salminen



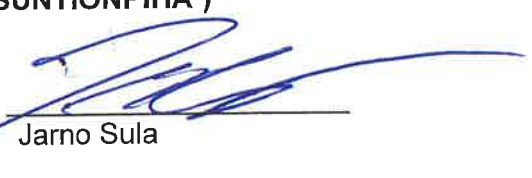
Jarno Sula

**ALUE B**

**PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN  
( ASUNTO OY TURUN SUNTIONPIHA )**



Antti Salminen



Jarno Sula

**Liitteenä**

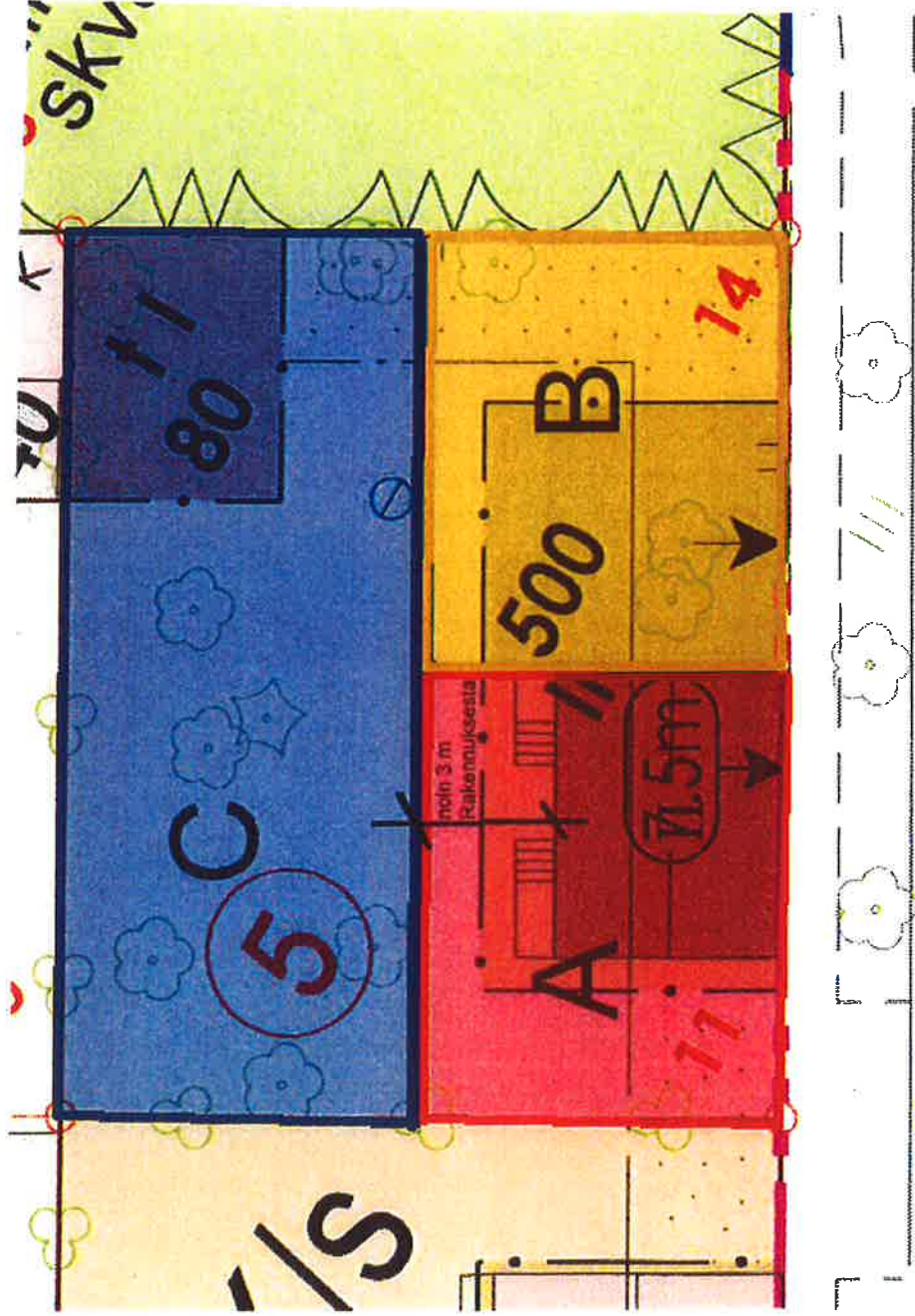
Hallinnanjakosopimuskartta 11.12.2019

**Jakelu:**

Tiedoksi, Turun kaupungin rakennusvalvontaviranomaisille

# Hallinnanjakosopimuskartta

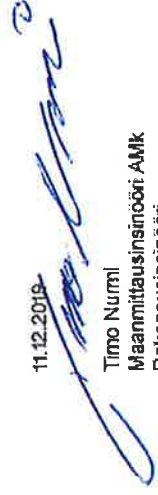
Turku 853-11-20-5  
(Kartta ei ole mittakaavassa)



Suntiontie

A on A:n hallinta-alueetta  
B on B:n hallinta -alueetta  
C on yhteisalueetta

11.12.2019



Timo Nurmi  
Maanmittausinsinööri AMK  
Rakennusinsinööri