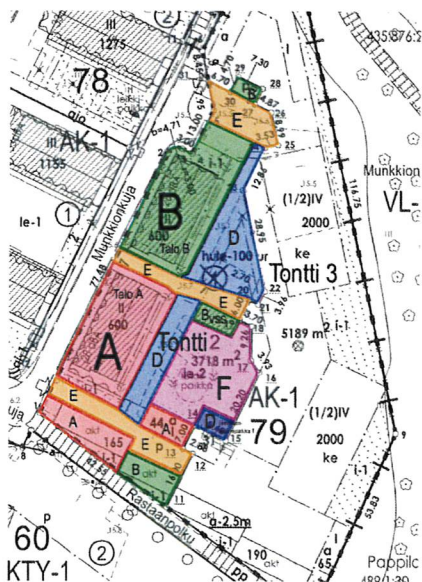


(Luonnos 24.3.2021)

HALLINNANJAKOSOPIMUS

Itäharju-79-2 (853-12-79-2)

ASUNTO OY TURUN MUNKKIONPUISTO V KAJAVALTA KAPITAL OY



24.3.2021
Timo Nurmi
Maanmittausinsinööri AMK, RI

Sisällysluettelo

1. Sopijapuolet	3
2. Sopimuksen kohteena oleva kiinteistö	3
3. Korvattava hallinnanjakosopimus, sopimuksen peruste ja tarkoitus	3
4. Omistusoikeus	4
5. Tontin tai alueen jakaminen	4
6. Määräosaluvut	4
7. Sopimuspuolten omistuksen ulottuvuudet	5
8. Yhteiset alueet ja kulkuoikeudet sekä naapuritontin Itäharju-79-3 kulkuoikeusalueet ja muut käyttöoikeusalueet	5
9. Lainhuudatus ja kiinteistön panttaus	5
10. Yhteisomistuksen pysyvyys	6
11. Rakennusoikeus	6
12. Rakennusten sijainnit ja keskinäiset etäisyydet	6
13. Mahdollinen kiinteistölle osoitettava lisärakennusoikeus	6
14. Alueelle rakennettavien rakennusten yleisilme	7
15. Rakennushankkeiden toteutus	7
16. Suostumus rakennuslupa	7
17. Rakennusaikainen ja hallinta-aikainen toiminta	7
18. Sopijapuolten sietovelvoite	7
19. Kiinteistöllä olevan toisen hallinta-alueen käyttö	8
20. Hallinta- ja käyttöoikeudet	8
21. Määräosien rakentaminen, hoito ja kunnossapito	8
22. Katualueiden kunnossapitovelvollisuus	8
23. Lumenajo, hiekoitus, kunnossapito ym.	8
24. Kunnossapidon ja siisteyden laiminlyönti	9
25. Kunnallistekniikka	9
26. Keskinäiset rasitteet ja rasitteet tontin 3 kanssa	9
27. Kulkuyhteyksien rakentamisen ja kustannukset	9
29. Autopaikoituksen hallinta	11
30. Jätehuolto ja jäteastioiden sijainti	11
31. Jäte- ja sadevesiviemärijohdot	12
32. Kiinteistövero	12
33. Vakuutukset	12
34. Kiinnitykset ja pantti	13
35. Kustannusten jako	13
36. Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen	14
37. Sopimuksen muuttaminen	14
38. Sopimuksen siirtäminen	15
39. Osapuolten muodostama neuvotteluelin	15
40. Riitaisuudet	15
41. Sopimusten määrä	15
Päiväys	16
Allekirjoitukset	16
Jakelu:	16

1. Sopijapuolet

1. Asunto Oy Turun Munkkionpuisto V
Y-tunnus 2636898-9
jäljempänä A), alue A
2. Kajavalta Kapital Oy
Y-tunnus 1912516-1
(jäljempänä B), alue B

2. Sopimuksen kohteena oleva kiinteistö

Turun kaupungin Itäharjun kaupunginosan 79. korttelin tontti 2. Tontin pinta-ala on 3718 m² ja kiinteistötunnus 853-12-79-2 (jäljempänä tässä sopimuksessa ”kiinteistö”). Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Munkkionkuja 7, 20520 Turku.

Tontin 3 (853-12-79-3) omistaa Turun kaupunki ja haltijana on Asunto Oy Turun Munkkionpuisto VII, josta jäljempänä käytetään ”tontti 3”.

3. Korvattava hallinnanjakosopimus, sopimuksen peruste ja tarkoitus

Tämä hallinnanjakosopimus korvaa samaa aluetta koskevan 20.2.2015 allekirjoitetun ja sen jälkeen tälle kiinteistölle laaditut hallinnanjakosopimusluonnokset, joita ei ole kirjattu Kiinteistörekisteriin erityisenä oikeutena.

Sopijapuolet hallitsevat yhteisesti kiinteistöä *23.12.2010* allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella.

Sopijapuolet hankkivat Turun kaupungilta erikseen suostumuksen hallinnanjakosopimuksen kirjaamista varten maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaisesti sekä suostumuksen 20.2.2015 allekirjoitetun hallinnanjakosopimuksen muuttamiselle sekä tonttia 853-12.79-3 koskevan hallinnanjakosopimuksen purkamiselle ko.tontin osalta.

Sopijapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti vastaamaan Turun kaupungille *23.12.2010* allekirjoitetun maanvuokrasopimuksessa vuokramiehelle asetetuista maksuista, takuista, muita velvoitteista ja muista sitoumuksista.

Tämä sopimus tarkoituksena on jakaa kiinteistön yhteisomistussuhde siten, että määritellään sopijapuolten määröosan käyttö- ja hallintaoikeus. Sopimus määrittää myös sopijapuolten vastuut kiinteistön huollosta, kunnossapidosta, rakentamiseen ym. osalta.

Tätä sopimusta ei voi käyttää Maakaaren mukaisena kiinteistön luovutuskirjana.

Tämän hallinnanjakosopimuksen lisäksi sopijapuolet ovat laatineet erillisellä rasitesopimuksen naapuritontin 853-12-79-3 haltijalle käyttöoikeuksia.

4. Omistusoikeus

Turun kaupunki omistaa tontin Itäharju-79-2 (853-12-79-2) ja Sopijapuolet (A ja B) omistavat tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisesti kiinteistöllä olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä yms.

5. Tontin tai alueen jakaminen

Kumpikin sopijapuoli hallitsee kiinteistöstä laaditun maanvuokrasopimuksen, luovutuskirjan tai muun saannon perusteella tässä kohdassa jäljempänä määritellyn määräosan.

Molemmilla sopijapuolella on yksinomainen käyttö- ja hallintaoikeus sopimuksen liitteenä olevaan karttaan (liite 1) merkityllä tavalla ellei tässä sopimuksessa toisin määrätä. Sopijapuolten yksin hallinnoimat kiinteistön alueet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen kirjaimilla A ja B liitekartan 18.3.2021 mukaisesti.

Todetaan, että edellä mainittujen sopijapuolten omistusta osoittavien rakennusten omistusrajoja osoittavat liitepiirustukset ovat likimääräisiä ja että lopulliset ja tarkat omistusrajoja ja hallintarajat ilmenevät lopullisesti hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista sekä rakentamisen päätyttyä tehdyistä tarkepiirustuksista.

6. Määräosaluvut

Alue A:n käyttö- ja hallintaoikeus on $607 \cdot 100 / 1268 =$ eli $479 / 1000$	47,9 %
Alue B:n käyttö- ja hallintaoikeus on $(607 + 54) \cdot 100 / 1268 =$ eli $521 / 1000$	52,1%
Yhteensä (1000/1000)	100,0 %

Kerrosaloina on käytetty rakennussuunnitelmien 250 mm seinärakeen mukaisia kerrosaloja.

Edellä olevat määräosaluvut ovat viitteellisiä osapuolena olevien yhtiön omistamien alueiden osalta.

VSS on laskettu rauhan ajan käyttönä kokonaan alue B:n käyttöön.

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 sekä naapuritontin Itäharju-79-3 kulkuoikeusalueet ja muut käyttöoikeusalueet

Sopijapuolten yhteiseen hallintaan jäävät hyväksytyistä rakennuslupapaperuksista ilmenevät yhteistä tarvetta palvelevat piha-alue sinisellä värillä merkityllä alueella D sekä VSS rakennuksessa oleva tekninen tila, pikillä värillä osoitetulla alueella F jätteidenkokoamispaikka ja tomutusteli-alue ja lasten leikkialue, sekä ruskealla merkityt kulkualueet E:t yhdessä tontin 3:n kanssa, jolle on rasitesopimuksella myönnetty käyttöoikeus.

Tontin 3 haltijalla on oikeus käyttää erillisellä rasitesopimuksella sovittuja, leikkialuetta ja tomutusalueita.

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

Sopijapuolet voivat erikseen sopia ja sallia toisen sopijapuolien käyttää rakennuksissaan olevia varastotiloja sekä kulkuoikeuksista ja käyttökustannusten jaosta niiden osalta.

9. Lainhuudatus ja kiinteistön panttaus

Kumpikin sopijapuoli on itse velvollinen hakemaan Maa-kaaren mukaisen erityisen oikeuden kirjaamisen tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että kumpikin määräosan (kiinteistön) haltija voi perustaa panttioikeuden ainoastaan hallitsemaansa määräosuuteen.

10. Yhteisomistuksen pysyvyys

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

11. Rakennusoikeus

Koko kiinteistön rakennusoikeuden määrästä on käytetty 1268,0 kerros-m². Rakennusoikeus jakautuu sopijapuolten hallitsemien alueiden kesken seuraavasti:

Alue A, (Talo A) rakennusoikeuden määrä 607 k-m²/1268 k-m².

Alue B, (Talo B) rakennusoikeuden määrä 607 k-m²/1368 k-m².

Alue B hallitsee väestönsuojarakennusta, jonka rakennusoikeuden määrä on 54 k-m²/1268 k-m².

Mikäli määräosan omistaja ei käytä kaikkea rakennusoikeuttaan ei sitä voi siirtää toiselle.

12. Rakennusten sijainnit ja keskinäiset etäisyydet

Etäisyys on rajanaapureiden kesken sovittava asia ja se voidaan sopia kahden rajanaapurin kesken miksi tahansa etäisyydeksi, jonka rakennuslupaviranomainen hyväksyy.

13. Mahdollinen kiinteistölle osoitettava lisärakennusoikeus

Mikäli sopijapuolten omistamalle tontille kaavoitetaan myöhemmin lisää rakennusoikeutta, jonka käyttötarkoitus on yksilöimätöntä jaetaan lisärakennusoikeus osakasten kesken heidän hallitsemansa osuuden mukaisessa suhteessa.

Sopijapuolet eivät missään tilanteessa ole puolin eikä toisin oikeutettuja vaatimaan toisilta sopijapuolilta korvausta sopijapuolille mahdollisesti tulevasta käyttötarkoituksen perusteella yksilöidystä lisärakennusoikeudesta eikä velvollisia maksamaan korvausta toiselle sopijapuolelle heidän mahdollisesti saamastaan yksilöidystä lisärakennusoikeudesta.

Mikäli kiinteistöllä mahdollisen asemakaavamuutoksen jälkeen on tarpeellista jatkaa määräosien keskinäistä hallinnanjakosopimusta, Sopijapuolet sitoutuvat hyväksymään sopimuksen muutokset vastaamaan voimassa olevaa asemakaavaa tai siitä poikkeavalla tavalla erikseen yhteisesti sovittavien periaatteiden mukaisesti.

14. Alueelle rakennettavien rakennusten yleisilme

Alueen kiinteistölle rakennettavat rakennukset on suunniteltava ja rakennettava niin, että kiinteistön yleisilme säilyy kokonaisvaltaisena eikä yksittäiset rakennukset poikkea huomattavasti toisistaan.

15. Rakennushankkeiden toteutus

Kumpikin sopijapuoli toteuttamaan rakennushankkeensa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muille sopijapuolille.

Todetaan, että tontille 2 on rakennettu rakennusluvan mukaiset rakennukset ja ne on otettu käyttöön.

16. Suostumus rakennuslupaan

Sopijapuolet ovat tietoisia, että kullekin määräosalle tullaan rakentamaan erillinen asuintalo ja että haettaessa eriaikaisesti rakennuslupia kiinteistölle, tulee kaikkien määräosan omistajien viipymättä allekirjoittaa rakennuslupahakemus, jos se täyttää kaavamääräykset muilta osin kuin rakennusten keskinäisen etäisyyden osalta.

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

17. Rakennusaikainen ja hallinta-aikainen toiminta

Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan siten, että tässä sopimuksessa tarkoitettua aluetta hallitessaan tai rakentaessaan määräosalle kumpikin sopijapuoli toimii niin, että rakennustoiminnasta ja alueen hallinnoimisesta yleensäkin aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muille sopijapuolille.

18. Sopijapuolten sietovelvoite

Yhteisomistajat ovat velvollisia sallimaan puolin ja toisin paitsi toisten yhteisomistajien, myös koko kiinteistöä ja naapurikiinteistöjen omistajien 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.

19. Kiinteistöllä olevan toisen hallinta-alueen käyttö

Molemmilla sopijapuolella (A ja B) on oikeus sijoittaa mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla toisten sopijapuolten alueelle 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 oman kiinteistön alueella.

20. Hallinta- ja käyttöoikeudet

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

21. Määräosien rakentaminen, hoito ja kunnossapito

Sopijapuolet vastaavat kumpikin itse hallitsemansa alueen rakentamisesta, 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.

22. Katualueiden kunnossapitovelvollisuus

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

23. Lumenajo, hiekoitus, kunnossapito ym.

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

ilman suostumusta. Lisäksi on otettava huomioon tontin 3 kanssa tehty rasitesopimuksen mukaiset velvoitteet.

Yhteisen kulkualueiden E, jätteidenkokoamispaikan ja tomutustelinealueen lumenajosta, kunnossapidosta ym. siisteydestä vastaavat sopijapuolet yhteisesti. Mikäli sopijapuolet eivät pääse tästä sopimukseen, vastaavat he yhteisen alueen hoidosta vuoroviikoin.

24. 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.

25. Kunnallistekniikka

Tontille Itäharju-79-2 on myönnetty yksi vesi- ja viemäri liittymä Turun Vesihuolto Oy:n kanssa.

Kumpikin sopijapuolen tulee suorittaa edellä mainitulla tavalla määräytyvä osuutensa ennen kuin kaupungin liittymissopimuksen mukaiset eräänntyvät maksettavaksi.

Sopijapuolet sopivat keskenään veden kulutuksen laskutukset vesimittarien lukemien perusteella.

26. Keskinäiset rasitteet ja rasitteet tontin 3 kanssa

Tämän sopimuksen voimaantullessa ei sopijapuolilla ole keskinäisiä rasitesopimuksia.

Sopijapuolet ovat laatineet erillisen rasitesopimuksen kulkualueesta, maanalaisista johdoista ja putkista, leikkialueen ja tomutustelinealueen käytöstä tontin 3:men kanssa.

Lisäksi sopijapuolet voivat keskenään laatia erikseen tarvittaessa rasitesopimuksia kiinteistön alueella rakennustöiden edetessä tai sen jälkeen

27. Kulkuyhteyksien rakentamisen ja kustannukset

Sopijapuolet osallistuvat yhdessä hallinta-alueittensa mukaisessa suhteessa (kts kohta Määräosaluvut) yhteisalueiden liitekartan sinisellä merkittyjen ja D -kirjaimella

merkittyjen alueiden, pinkillä värillä merkityn F alueen, rakentamiseen, kunnossapitoon sekä käytöstä ja huollosta aiheutuneisiin kustannuksiin.

Yhteisalueiden D, E ja F kunnossapidosta, käytöstä ja huollosta aiheutuneet kustannukset asumisaikana sisällytetään yhtiöiden talousarvioihin määräosalukujen mukaisessa suhteessa.

Yhteisalueiden E kunnossapitoon sekä käytöstä ja huollosta aiheutuneisiin kustannuksiin yhdessä sopijapuolet A ja B osallistuvat tontin 3:men kanssa 23,0 % osuudella, joka osuus jataan A:n ja B:n kesken tässä sopimuksessa mainitun määräosaluvun mukaisessa suhteessa 47,9 % / 52,1 %.

28. Väestönsuoja

B:n hallinta-alueelle on rakennettu väestönsuoja (VSS) liitekartan mukaiseen paikkaan. VSS:n rakennuskustannuksista on vastannut alue B:n haltija yksin. Samassa rakennuksessa sijaitsee myös tekninen tilala, jossa on mm. tontteja 2 ja 3 palveleva päävesimittari.

Väestönsuoja on sodan ja vastaavan kriisin aikana sopimuspuolien yhteisessä käytössä. Muuna aikana väestönsuoja on alue B:n yksinomaisessa käytössä. Sopijapuolet hankkivat ja huolehtivat yhteisesti väestönsuojan viranomaisten edellyttämät laitteet ja varustee sekä huolehtivat ja vastaavat asianmukaisen rakennusteknisen kunnossapidon ja huollon edellyttämistä kustannuksista myös rauhan aikana. Väestönsuojan kunnossapitotilanne voidaan, sopijapuolen niin vaatiessa, tarkistaa 10 vuoden kuluttua sen jälkeen, kun väestönsuoja on valmistuttuaan tullut lopputarkastuksessa rakennusviranomaisen taholta hyväksytyksi. Viranomaisten väestönsuojaan tai sen laitteisiin vaatimien muutoksien kustannuksista vastaavat sopijapuolet suhteessa kohdan "Määräosaluvut" mukaisessa suhteessa.

Sodan ja kriisinaikaisesta väestönsuojan käytöstä B (Kajavalta Kapital Oy) sopinut erikseen Asunto Oy Turun Munkkionpuisto VII -nimisen yhtiön kanssa erillisellä rasitesopimuksella. Asunto Oy Turun Munkkionpuisto VII hallitsee tonttia 3.

Alue B:n haltija huolehtii rauhan aikana väestönsuojan laitteiden uusimiset, määräaikaistarkastukset ja mahdolliset huollot, joista aiheutuneet kustannukset B perii VSS:n

sopijapuoltaan, joille B on antanut sodan- ja kriisinajan käyttöoikeudet.

Sopijapuolet A ja B ovat osaltaan sopineet omista VSS:n sodan- ja kriisiajan käyttöoikeuksistaan As Oy Munkkionpuisto IV:den kanssa 27.6.2011 allekirjoitetulla hallinnanjakosopimuksella.

Sopijapuoli A ei voi omissa turvallisuussuunnitelmissa osittaa tontilla 2 olevaa väestönsuojaa kuuluvaksi A:n turvallisuussuunnitelmiinsa mikäli ei erikseen muuta sovita.

Väestönsuojan sodan ja vastaavan kriisin aikaisesta käytöstä B voi sopia erikseen naapuritonttien haltijoiden tai omistajien kanssa. Tällöin on myös sovittavat kaikkien ko. väestönsuojan muiden käyttöoikeuden saaneiden kanssa kustannusten jakamisesta. Rauhan aikana tällaisia kustannuksia ovat mm. väestönsuojan laitteiden uusimiset, määräaikaistarkastukset ja mahdolliset huollot.

29. Autopaikoituksen hallinta

Hallinnanjakosopimuskartan 18.3.2021 mukaisesti omalla hallinta-alueellaan olevat autopaikat ovat vain ko. hallinta-alueen haltijan käytettävissä.

Autokatos- ja autopaikat yhtiöt voivat osoittaa suoraan osakashallintaan.

Alueilla E pysäköinti on kielletty, koska niitä alueita käyttää tontin 3 haltijat sekä ne on pelastussuunnitelmissa osoitettavissa pelastusteiksi.

30. Jätehuolto ja jäteastioiden sijainti

Jätehuollon keräilypisteet on esitetty kiinteistöä koskevassa rakennuslupapaperustuksen asemapiirroksessa sekä liitekartalla alueella F.

Jätteidenkokoamispaikan kustannukset jaetaan sopijapuolten kesken suhteessa 47,9 % / 52,1 %.

Yhteisalueella olevien jätekeräyspisteiden tyhjennys- ja muista kustannuksista sopijapuolet A ja B sopivat keskenään erikseen ja kustannukset jaetaan kohdan "Määräosalluvut" mukaisessa suhteessa 47,9 % / 52,1 %.

Sopijapuolet A ja B sekä tontin 3 haltija ovat velvollisia yhdessä solmimaan jätehuollostaan Turun kaupungin alueel-

la toimivan jätehuoltoyhtiön kanssa sopimuksen jätehuoltonsa järjestämisestä.

31. Jäte- ja sadevesiviemärijohdot

Kiinteistöllä on yhteiset jäte- ja sadevesijohdot, joiden rakentamisesta, huollosta ja muusta ylläpidosta he vastaavat sopijapuolet yhteisvastuullisesti hallinta-alueiden määräosiensa mukaisessa suhteessa

Tontin 3 ja tontin 2 kesken on yhteisiä jäte- ja sadevesijohdot, joista on sovittu erillisellä rasitesopimuksella.

Vesijohdon osalta sopijapuolet ovat rasitesopimuksella sopineet vesijohdon käytöstä ja sijoittamisesta tontin 2 alueella.

32. Kiinteistövero

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

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

33. Vakuutukset

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

Sopijapuolten tulee osaltaan varmistaa, että kiinteistöihin kohdistuvat vakuutukset kohdistuvat myös rasitesopimuksen mukaisiin alueisiin, rakenteisiin ja laitteisiin. Erillisessä rasitesopimuksessa As Oy Munkkionpuisto VII kanssa on sovittu mm. että sen hallitus sitoutuu huolehtimaan edellä mainittujen vakuutusten voimassaolon varmistamisesta

34. Kiinnitykset ja pantti

Kumpikin sopijapuoli on yksin vastuussa omaan kiinteistö-
osuuteensa mahdollisesti vahvistetuista tai vahvistettavista
velkakiinnityksistä, rasituksista, oikeuksista tai rasitteista..

35. Kustannusten jako

Kumpikin sopijapuoli vastaa omassa yksinomaisessa hal-
linnassa olevalle alueelle toteutettavien rakennusten, ra-
kenteiden ja laitteiden rakentamis-, uudelleenrakentamis-,
peruskorjaus- ja kunnossapitokustannuksista seuraavin
poikkeuksin.

Yhteiskäytössä olevan väestönsuojan, puhelin- ja antenni-
tilan, teknisten tilojen ja sähköpääkeskuksen osalta Sopija-
puolet vastaavat tilojen, kalusteiden ja laitteiden uudelleen-
hankkimis- ja rakentamiskustannuksista sekä peruskor-
jauskustannuksista määräosalukujen mukaisessa suhtees-
sa sopijapuolet A ja B jakavat keskinäiset kustannukset
suhteessa (47,9 % / 52,1 %).

Osapuoli, jonka hallinta-alueella ja omistamassa rakennuk-
sessa edellä mainittu tila sijaitsevat, vastaa kuitenkin kaikis-
ta ko. tilan juoksevista kunnossapitokustannuksista, kuten
esim. sähköstä, vedestä ja siivouksesta. Kumpikin osapuoli
tekee omat kiinteistötécniset sopimukset kyseisten laitosten
edellyttämällä tavalla ja vastaa niiden kustannuksista.

Yhteisessä hallinnassa olevien tilojen, rakenteiden ja lait-
teiden rakentamis-, uudelleenrakentamis-, peruskorjaus- ja
kunnossapitokustannuksista vastaavat Sopijapuolet mää-
räosalukujen mukaisessa suhteessa (47,9 % / 52,1 %).
Mainitun periaatteen mukaan jaetaan myös kaikkien kiin-
teistölle sijoittuvien putkien, kaapeleiden ja johtojen raken-
tamis-, uudelleenrakentamis-, peruskorjaus- ja kunnossapi-
tokustannukset, paitsi rakennusten alle jäävien putkien,
kaapeleiden ja johtojen rakentamis-, uudelleenrakentamis-,
peruskorjaus- ja kunnossapitokustannukset rajataan yhtiöil-
le rakennuksen ulkoseinään asti.

Yhtiöt perivät osakashallinnassa olevista autokatospaikois-
ta talousarvioidensa mukaista kuukausittaista vastiketta ja
yhtiön välittömään hallintaan jäävistä autopaikoista talous-
arvioidensa mukaista kuukausittaista vuokraa yhtiöille ai-
heutuvien kustannusten kattamiseksi.

Kumpikin sopijapuoli on velvollinen osallistumaan kiinteistön omistuksesta, hallinnasta ja käytöstä aiheutuviin kustannuksiin hallitsemansa alueen määräosalukujen mukaisessa suhteessa (47,9 % / 52,1 %), ellei tässä sopimuksessa muuta ole sovittu.

Edellä oleva kustannusten jako koskee kaikkea yhteiskäytössä olevien rakennuksen rungon, ulkoverhoilun ja kattojen yms. kunnossapidon kustannuksia.

Piha-alueen kunnossapidosta sovitaan erikseen. Leikkialueen ja siellä olevien laitteiden yms. kunnossapidosta on sovittu naapuritontin Asunto Oy Turun Munkkionpuisto VII:n kanssa laaditussa rasitesopimuksessa. Sopijapuolille A ja B kohdistuvat em. kustannukset jaetaan määräosalukujen mukaisessa suhteessa (47,9 % / 52,1 %).

Sopijapuolet huolehtivat edellä mainitussa sanottujen tilojen määräosalukujen mukaisessa suhteessa (47,9 % / 52,1 %) rakennuksen lämpökeskuksen, sen teknisten laitteiden sekä huoneistoihin johtavien syöttölinjojen kunnossapidosta ja tarpeellisista korjausinvestoinneista.

36. Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimusta ei voida irtisanoa eikä muuttaa ilman pantinhaltijoiden suostumusta.

Jos kiinteistön yhteisomistus kiinteistöllä lakkaa niin tämä hallinnanjakosopimus tulee purkaa.

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 kirjataan käräjäoikeudessa.

37. Sopimuksen muuttaminen

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kaikkien sopijapuolten yksimielisellä päätöksellä. Muutokset kirjataan muutoksen aiheuttajan kustannuksella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

38. 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 korvaamaan aiheutuneen vahingon tai haitan muille sopijapuolille.

39. Osapuolten muodostama neuvotteluelin

Osapuolten hallitusten puheenjohtajat muodostavat tarvittaessa neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelee kiinteistöyhtymän puolesta naapurien- ja oman kiinteistöjen kanssa tarvittavat, yhteisjärjestely-, rasite- ym. sopimukset sekä esittelee ne omien yhtiöidensä hallitusten kautta sopimuspuolten yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi. Neuvotteluelimen päätökset eivät saa olla ristiriitaisia tämän sopimuksen kanssa.

40. Riitaisuudet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan vastaajan kotipaikan yleisessä alioikeudessa.

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

41. Sopimusten määrä

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

Päiväys

Turussa . päivänä kuuta

Allekirjoitukset

ALUE A

ASUNTO OY TURUN MUNKKIONPUISTO V

Ari Kajavalta
Hallituksen puheenjohtaja

ALUE B

KAJAVALTA KAPITAL OY

Ari Kajavalta
Hallituksen puheenjohtaja

Liitteet

Liite 1, Hallinnanjakosopimuskartta 18.3.2021

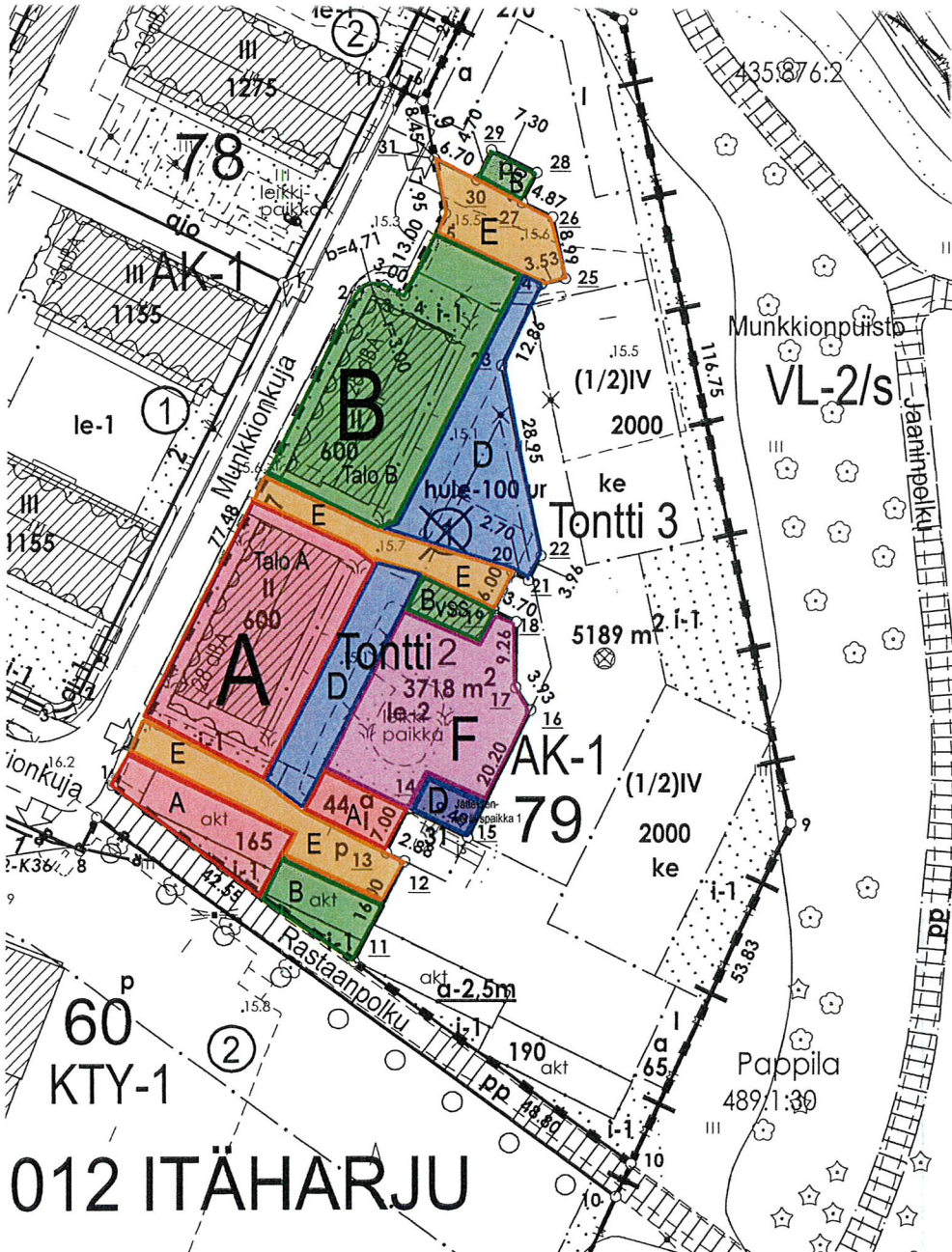
Jakelu:

Tiedoksi Turun kaupungille ja rakennusvalvontaviranomaiselle.

Hallinnanjakosopimuskartta

Turku 853-12-79-2

(Kartta ei ole mittakaavassa)



A on A:n hallinta-alueita
B on B:n hallinta-alueita
VSS on väestönsuojarakennus
D on A:n ja B:n yhteisalueita
E on A:n ja B:n yhteisalueita sekä
tontin 3 kulku- ja maanalaisten johto-
jen rasitealueita
F on A:n ja B:n yhteisalueita sekä
tontin 3 rasitealueita; leikkipaikan ja
tomutusalueen käyttöoikeusalueita

Alueella D sijaitseva jätteiden keräys-
paikka 1 on vain tontin 2 käyttöön

18.3.2021

Timo Nurmi
Maanmittausinsinööri AMK
Rakennusinsinööri

012 ITÄHARJU