

MAAKAAREN 14 LUVUN 3 §:N MUKAINEN HALLINNANJAKOSOPIMUS (jäljempänä Sopimus)

1. Osapuolet

Asunto Oy Turun Linkkitornin Valo (jäljempänä A) y-tunnus

Kiinteistö Oy Turun Linkkitornin Valon Autoparkki (jäljempänä B) y-tunnus

(jäljempänä yhdessä Osapuolet)

2. Sopimuksen kohde

Sopimuksen kohteena on Turun kaupungin Pääskyvuoren kaupunginosan (15.) korttelin 95 tontin nro 2 (kiinteistötunnus 853-15-95-2) vuokraoikeus (jäljempänä "Tontti"). Tontti sijaitsee osoitteessa Linkkitorninkatu 3, 20540 TURKU ja Tontin pinta-ala on 2 813 m².

Tontin kaavamerkintä on AK-1, joka tarkoittaa asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Turun kaupunki on vuokrannut mainitun Tontin yhteisesti määräosin Osapuolille [pvm] allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella (jäljempänä "Maanvuokrasopimus").

Sopimuksen ja hallinnanjaon kohteena oleva alue (Tontti) ilmenee liitteenä 1 olevasta kartasta.

3. Hallintaosuudet

Osapuolet vuokraavat ja hallitsevat Tonttia seuraavin osuuksin:

A hallitsee 99/100 osaa Tontista

B hallitsee 1/100 osaa Tontista

4. Hallinnanjakosopimuksen tarkoitus ja tavoitteet

Tällä Sopimuksella sovitaan Tontin hallinnanjaosta maakaaren 14 luvun 3 §:n tarkoittamalla tavalla ja Maanvuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden ja oikeuksien jakautumisesta Osapuolten kesken.

Sopimuksen tarkoituksena on jakaa Sopimuksen kohteena oleva Tontti Osapuolten kesken hallinta-alueisiin ja määrittää Osapuolten yksinomaiseen omistukseen ja hallintaan tulevat rakennukset sekä sopia Osapuolten välisistä käyttöoikeuksista siten, että turvataan Osapuolten asema Tontin määräosien vuokraajina ja mahdollistetaan hallinta-alueiden ja Tontin eri osien käyttö vakuustarkoituksessa.

5. Ylläpitokustannukset ja rakennusoikeus

Tässä Sopimuksessa tarkoitetaan ylläpitokustannuksilla huollosta, kunnossapidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta aiheutuvia kustannuksia.

Tässä Sopimuksessa rakennusoikeudella tarkoitetaan Tontin pääkäyttötarkoituksen (AK-1) mukaista rakennusoikeutta.

6. Tontin rakennusoikeuden jakautuminen

A on oikeutettu käyttämään Tontin pääkäyttötarkoituksen (AK-1) mukaisesta rakennusoikeudesta 4 800 k-m² (koko rakennusoikeus).

Mikäli Tontille myöhemmin asemakaavoitetaan tai poikkeusluvalla myönnetään lisää rakennusoikeutta, kuuluu rakennusoikeus sille Osapuolelle, jonka hallinta-alueelle lisärakennusoikeus kohdistuu ja tämä Osapuoli vastaa yksin kaikista niistä kustannuksista, joita asemakaavan muutoksen tai poikkeusluvan edellyttämät toimenpiteet aiheuttavat. Osapuoli vastaa yksin myös lisärakennusoikeuden rakennustöiden suunnittelutyöstä, toteutuksesta, kunnallisteknisistä maksuista, autopaikoitusjärjestelyistä kustannuksineen, mahdollisesta kiinteistöveron lisäyksestä ja maankäytösopimusmaksusta sekä kaikista muista rakennustöiden mahdollisesti aiheuttamista kustannuksista.

Muilla Osapuolilla ei ole oikeutta saada korvausta toisen Osapuolen rakennusoikeuden lisäyksestä. Osapuolet sitoutuvat hyväksymään asemakaavoituksen muutokseen perustuvat täsmennykset hallinnanjakosopimukseen.

7. Osapuolten yksinomaiseen hallintaan tulevat alueet

Tontin hallinta jaetaan siten, että:

A saa tässä Sopimuksessa mainituin rajauksin vapaaseen ja yksinomaiseen hallintaansa liitepiirroksessa 2 merkinnällä A (väritön) osoitetun osan Tontista, jolla osalla Tonttia A on oikeutettu käyttämään Tontin pääkäyttötarkoituksen (AK-1) mukaisen rakennusoikeuden 4 800 k-m² kokonaan.

B saa tässä Sopimuksessa mainituin rajauksin vapaaseen ja yksinomaiseen hallintaansa liitepiirroksissa 2 ja 3 B merkinnällä (punainen) osoitetun maanalaisen autopysäköintirakennuksen rakennuspaikan rakennusalan osan Tontilla, jolla osalla Tonttia B on oikeutettu toteuttamaan pihakannen alapuolella olevaan tasoon rakennettavan yksitasoisen autopysäköintirakennuksen oheistiloineen.

Vastuuraja A:n (väritön) ja B:n (punainen) välillä on esitetty liitteissä 2 ja 3. Rakenteiden pinnoissa ja niiden sisällä kulkevat vastuurajat on esitetty liitteessä 4.

Edellä määriteltyjen vastuurajojen lisäksi A:lla on oikeus johtaa putkia ja johtoja asuinrakennustensa välillä tai pihaan liittyen B:n kautta tarvittavassa laajuudessa heikentämättä B:n tilojen käyttömahdollisuuksia autopysäköintiin.

8. Yhteiset alueet ja kulkuoikeudet

Tontin alueet, jotka eivät ole osoitettu A:n tai B:n vapaaseen ja yksinomaiseen hallintaan, ovat A:n ja B:n yhteisessä hallinnassa ja käytössä.

a. Kulkuoikeus

Osapuolilla on oikeus käyttää toisen Osapuolen hallinta-alueita ja tiloja sekä yhteisiä alueita omalle hallinta-alueelle, rakennuksiin, irtaimistovarastoihin, polkupyöräsuojiin ja autopaikoille kulkemiseksi sekä huolto- ja muun liikenteen tarpeisiin tarkoituksenmukaisen kulun järjestämiseksi sekä palo- ja pelastusviranomaisia palvelevana hyökkäys- ja pelastustienä.

Kulkuoikeuden käytöstä ei puolin taikka toisin makseta erillistä korvausta Osapuolten kesken. Kulkuoikeutta on käytettävä siten, että se ei aiheuta vahinkoa, haittaa tai häiriötä toisten Osapuolten hallinnassa olevan alueen käytölle.

b. Tekniset tilat

A:n ja B:n tekniset tilat toteutetaan liitteen 3 mukaisesti A:n omistamaan rakennukseen. Teknisten tilojen rakentamisesta, hoidosta, kunnossapidosta sekä mahdollisesta peruskorjauksesta tai uusimisesta vastaa A lukuun ottamatta B:n autopysäköintiin liittyvää sähköjärjestelmää ja sen osia, joista vastaa B.

c. Polkupyöräpaikat autohallissa

Polkupyöräpaikat autohallissa ovat A:n ja B:n käytössä.

Polkupyöräpaikkojen tilan rakentamisesta, sekä mahdollisesta peruskorjauksesta tai uusimisesta vastaa B. Autohallissa sijaitsevien polkupyöräpaikkojen hoidosta, kunnossapidosta sekä mahdollisista polkupyörien säilytykseen liittyvistä varusteista ja niiden uusimisesta vastaa A.

9. Sietovelvoite

Mikäli jokin seikka on jäänyt tästä Sopimuksesta tai sen liiteasiakirjoista tai rakennuslupapaperustuksissa mainitsematta tai tällainen tarve ilmenee myöhemmin, mutta se on Tontin asemakaavan tai rakennusluvan mukaiselle käytölle ja toiminnalle tai vastaavista syistä välttämätön, sitoutuvat Osapuolet sallimaan kyseisen seikan Tontilla.

Mikäli jokin Osapuoli haluaisi sijoittaa yhteisille alueille tai toisten Osapuolten yksinomaisessa hallinnassa oleville alueille muita kuin edellä tarkoitettuja rakenteita, laitteita, koneita tai vastaavia, sitoutuvat Osapuolet neuvottelemaan tällaisen sijoittamis- tai käyttöoikeuden myöntämisestä.

Edellä tässä luvussa todetuista velvoitteista ja niiden noudattamisesta ei suoriteta korvauksia. Mikäli kuitenkin tässä Sopimuksessa tai sen liitteissä tai

rakennuslupapiirustuksissa mainitsematta jääneen seikan tai myöhemmin ilmenevän tarpeen toteuttaminen johtaa siihen, että Osapuolen hallitsema pinta-ala pienenee merkittäväällä tavalla tai aiheuttaa muutoin merkittävää haittaa Osapuolen yksinomaisessa hallinnassa olevan alueen käytölle tai yhteisten alueiden käytölle, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan erikseen kyseiselle Osapuolelle / muille osapuolille suoritettavasta korvauksesta.

Osapuolilla on lisäksi tarvittaessa ja tarpeellisessa laajuudessa oikeus käyttää toistensa yksinomaisessa hallinnassa olevia alueita omien velvoitteidensa, kuten huolto- ja korjaustoimenpiteiden, täyttämiseksi sikäli, kun sillä ei aiheuteta vähäistä suurempaa haittaa tai häiriötä toiselle Osapuolelle.

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Tontin rakentaminen edellyttää erinäisiä tilapäis- ja väliaikaisjärjestelyjä ja että Tontti on rakentamisvaiheessa keskeneräinen ja sen käyttö saattaa olla tänä aikana rajoitettua. Osapuolilla ei ole oikeutta tämän johdosta saada vahingonkorvausta tai muuta hyvitystä. Tontin rakentaminen tulee kuitenkin aina järjestää siten, ettei rajoiteta tarpeettomasti tai estetä Tontin jo käyttöön otettujen osien käyttöä niille osoitettuun tarkoitukseen.

10. Kustannusvelvoitteiden alkaminen

Osapuolten velvollisuus osallistua tässä Sopimuksessa mainittuihin kustannuksiin alkaa kunkin Osapuolen osalta silloin, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt Osapuolen käyttöön tulevat tilat käyttöön otettaviksi.

Kukin Osapuoli vastaa omassa yksinomaisessa hallinnassa olevaan alueeseen kohdistuvista kustannuksista sekä sillä olevan ja sinne rakennettavien rakennusten ja laitteiden rakentamis-, käyttö- ja ylläpitokustannuksista, mukaan lukien kunnallistekniikan liittymämaksut ja liittymätyöt sekä muista viranomaisten määräämistä maksuista.

Kukin Osapuoli on velvollinen suorittamaan kiinteistöveron omasta määräosastaan Tontista ja rakennuksistaan kiinteistöverolain 2 luvun 9 §:n mukaisesti.

11. Maanvuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden jakautuminen ja takautumisoikeus

Ellei muualla tässä Sopimuksessa ole muuta sovittu, Maanvuokrasopimuksen mukaiset yhteiset velvoitteet jaetaan Osapuolten (vuokralaisten) kesken Maanvuokrasopimuksen mukaisten määräosien mukaisessa suhteessa. Osapuolten yhteisenä pyrkimyksenä on se, että Maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokra laskutettaisiin kultakin Osapuolelta erikseen. Osapuolet vastaavat vuokranantajalle eli Turun kaupungille yhteisvastuullisesti kaikista maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista, mukaan lukien vuokranmaksusta.

Mikäli Maanvuokrasopimuksessa on määrätty vuokralaisten yhteisvastuullisuudesta sopimuksen velvoitteiden tai joidenkin niistä täyttämiseksi ja jokin tai jotkin tämän sopimuksen osapuolista joutuvat vastaamaan Maanvuokrasopimuksen perusteella niistä myös toisen Osapuolen tai toisten Osapuolten osalta, on veloitteesta vastaamaan joutuneella takautumisoikeus veloitteen rikkonutta osapuolta kohtaan mahdollisine viivästyskorkeineen.

12. Vakuutukset

Osapuolet sitoutuvat vakuuttamaan kukin erikseen omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen sen täydestä arvosta.

13. Kiinnitykset

Osapuolet ovat yksin vastuussa omaan kiinteistöosuuteensa vahvistetuista kiinnityksistä tai vahvistettavista kiinnityksistä ja rasitteista.

Tämä Sopimus kirjataan parhaalla mahdollisella etuoikeudella kohdistumaan kiinteistöön 853-15-95-2.

Kirjaamistoimenpiteen kustannuksista Osapuolet vastaavat yhteisesti, kukin käyttäen perusteena Osapuolten hallintaosuutta Tontista.

14.7. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaoloaika

Tämä Sopimus tulee voimaan sen tultua Osapuolten allekirjoittamaksi ja se on voimassa toistaiseksi.

Sopimus voidaan irtisanoa ainoastaan, mikäli olosuhteiden muuttumisen johdosta sen olemassaololle ei enää ole perusteltua tarvetta. Irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Sopimusta ei kuitenkaan voida irtisanoa ilman pantinhaltijoiden suostumusta.

15. Sopimusvelvoitteiden siirtäminen

Osapuolet ovat tämän Sopimuksen maakaaren mukaisesta kirjaamisesta huolimatta velvollisia siirtämään tämän Sopimuksen veloitteet Tontin uusille vuokraoikeudenhaltijoille ja rakennusten uusille omistajille siirtokirjoihin tehtävillä erillisillä merkinnöillä.

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta.

Osapuolen luovuttaessa tämän Sopimuksen kohteena olevan Tontin määräosan, tulee hänen kuitenkin huolehtia siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi tästä Sopimuksesta ennen luovutusta ja että luovutuksensaaja sitoutuu noudattamaan tätä Sopimusta.

Tämä Sopimus ja sen mukaiset käyttöoikeudet pysyvät siten voimassa tämän Sopimuksen tarkoittamien Tontin tai Tontin vuokraoikeuden määräosien vastaisista luovutuksista riippumatta.

Mikäli Osapuoli tai se, jolle tämä Sopimus on myöhemmin siirtynyt saannon yhteydessä, laiminlyö edellä mainitun velvollisuutensa Sopimuksen siirtämisen osalta ja toiselle Osapuolelle aiheutuu tästä haittaa tai vahinkoa, on laiminlyöjä velvollinen korvaamaan aiheutuneen haitan tai vahingon toiselle Osapuolelle.

16. Riidanratkaisu

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Tätä Sopimusta on tehty kolme kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

Turku, 00.12.2021

ASUNTO OY TURUN LINKKITORNIN VALO

KIINTEISTÖ OY LINKKITORNIN VALON
AUTOPARKKI

LIITTEET

- Liite 1 Tontti, asemakaavakartta
- Liite 2 Omistusalueajat, asemapiirros
- Liite 3 Omistusalueajat, kellarikerroksen pohjapiirros
- Liite 4 Omistusalueajat, leikkauspiirros
- Liite 5 Rakenteita koskevat rajat ja vastuut