

HALLINNANJAKOSOPIMUS (LUONNOS)

TURUN KAUPUNGIN 62. KAUPUNGINOSAN KORTTELISSA 1 SIJAITSEVAA TONTTIA NRO 24, (853-62-1-24) KOSKIEN

1. Osapuolet

1.1 Asunto Oy Turun Ruissalontie 17A, Y-tunnus 3268805-7,
c/o Develo Oy, osuus 2254 / 4508

josta jäljempänä käytetään nimitystä "**Talo A**".

1.2 Asunto Oy Turun Ruissalontie 17B, Y-tunnus 3268807-3,
c/o Develo Oy, osuus 2254 / 4508

josta jäljempänä käytetään nimitystä "**Talo B**".

Osapuolista 1.1 – 1.2 käytetään jäljempänä yhteisesti nimitystä
"**Osapuolet**".

2. Tausta ja tarkoitus

Osapuolet hallitsevat vuokraoikeuden nojalla kohdassa 1. määritellyin osuuksin Turun kaupungin 62. kaupunginosan korttelissa 1 sijaitsevan tontin nro 24 (kiinteistötunnus 853-62-1-24), jäljempänä "Tontti". Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat Tontin hallinnasta, hallinta-alueiden rajoista sekä hallinta-alueiden välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista.

Koko Tontin pinta-ala on 3022 m², ja sille on osoitettu asemakaavan perusteella asuinrakennusoikeutta yhteensä 4508 k-m².

Tällä sopimuksella sovitaan Osapuolien kesken Tontin hallinnasta, rakentamisesta ja käytöstä sekä hallinta-alueiden välisistä käyttö- ja sijoitusoikeuksista. Osapuolet sitoutuvat jatkossa neuvottelemaan yhteistyössä tässä sopimuksessa esitettyjen käyttö-, hoito-, huolto-, ylläpito- ja sijoitusoikeuksien täsmennyksistä hallinta-alueiden kesken tässä sopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti.

3. Hallinnanjakosopimuksen mukaiset hallinta-alueet

Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat, että Osapuolten hallintaoikeus kohdistuu Tontin hallinta-alueisiin seuraavasti:

A. Hallinta-alue A, 2254 / 4508 suuruinen määräosa Tontista:

Talo A

B. Hallinta-alue B, 2254/ 4508 suuruinen määräosa Tontista:

Talo B

Hallinta-alueet on osoitettu oheisella liitekartalla (**Liite 1**).

4. Tontin vuokra

Osapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti vastaamaan Turun kaupungille 13.1.2022 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa (Liite 2) vuokramiehelle asetetuista maksuista, takuista, muista velvoitteista ja sitoumuksista, mukaan lukien vuokran maksusta. Maksut jaetaan osapuolten kesken hallinta-alueiden suhteessa, ja maksujen jakamisesta vastaa Talo A.

5. Hallinta-alueiden toteutus, liittymä- ja käyttösopimukset sekä rakennus tai toimenpideluvat

Talo A vastaa yksin kustannuksellaan hallinta-alueensa A:n sekä sillä olevien tai sille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien suunnittelusta, rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta sekä hoidosta ja kunnossapidosta, ellei jäljempänä tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

Talo B vastaa yksin kustannuksellaan hallinta-alueensa B:n sekä sillä olevien tai sille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien suunnittelusta, rakentamisesta, mahdollisesta uudelleenrakentamisesta sekä hoidosta ja kunnossapidosta, ellei jäljempänä tässä sopimuksessa ole toisin sovittu.

Talo A ja Talo B vastaavat yhdessä koko tonttia ja sillä sijaitsevia rakennuksia varten tarvittavien vesi-, jätevesi-, sähkö-, lämpö-, puhelin-, tietoliikenne- tai vastaavien verkkojen rakentamisesta ja hankkimisesta sekä niihin liittyvien liittymä- ja käyttösopimusten tekemisestä ja niistä aiheutuvista kustannuksista, ellei jäljempänä tässä sopimuksessa ole toisin sovittu. Liittymä- ja niihin liittyvistä käyttösopimuksista aiheutuvat kustannukset jaetaan Osapuolten kesken Hallinta-alueillaan olevien huoneistoneliöiden mukaisessa suhteessa. Laitteistot sijaitsevat Hallinta-alue A:lla sijaitsevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa olevassa lämmönjakohuoneessa. Laitteistot varustetaan erillisellä mittausrakenteella, joka mahdollistaa kulutukseen perustuvan kulujen jakamisen Talo A:n ja Talo B:n kesken.

Mm. kiinteistönhoitoa, isännöintiä ja vakuutuksia koskevien sopimusten tekemisestä ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaavat Osapuolet itse, ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu.

Osapuolilla on oikeus toista kuulematta hakea omaa Hallinta-alueitaan koskevaa rakennuslupaa tai toimenpidelupaa.

6. Piha-alue, autopaikat ja kulkuoikeudet

Talo A:lla ja Talo B:lla on oikeus käyttää Liitteestä 1 ilmenevää yhteisaluetta ja sijoittaa sille rakennusluvan vaatimat asumista palvelevat tilat ja toiminnot, kuten mm. autopaikat, yhteistilat, piha- ja leikkialueet sekä

jätepiste. Tilat ja toiminnot pyritään toteuttamaan yhteisinä rakennelmina ja ne palvelevat molempia hallinta-alueita. Yhteisalueen rakentamisesta, ylläpidosta, hoidosta ja kunnossapidosta vastaavat Osapuolet yhdessä huoneistoneeliöiden mukaisessa suhteessa. Autopaikkojen osalta kulut jaetaan kuitenkin osapuolten kesken niin, että kustakin autopaikasta aiheutuvista kustannuksista vastaa se Yhtiö, jolle autopaikka kuuluu. Autopaikan kustannuksiksi ei lasketa tavanomaisia kiinteistöhuollon toimia, kuten mm. hiekoittamista tai auraamista.

6. Yhteistilat

Talo A:lla ja Talo B:lla on oikeus käyttää yhteisalueelle sijoitettuja piha- ja leikkialueita sekä erillisessä piharakennuksessa sijaitsevia varasto ym. asumista palvelevia tiloja. Yhteistilojen ylläpidosta, hoidosta ja kunnossapidosta koituvat maksut jaetaan osapuolten kesken hallinta-alueiden suhteessa, ja maksujen jakamisesta vastaa Talo A.

7. Johtolinjat ja hulevedet

Talo A:lla ja Talo B:lla on puolin ja toisin oikeus sijoittaa omia hallinta-alueitaan palvelevia sade- ja jätevesiviemäreitä ja vesi-, lämpö-, sähkö-, puhelin-, tietoliikenne- yms. johtoja niihin kuuluvine laitteineen toistensa hallinta-alueelle ja rakennuksiin. Tämä sopimus ei ota kantaa johtojen, putkien ja laitteiden tarkkaan sijaintiin ja niiden rakentamiseen liittyviin detaljeihin, vaan Talo A ja Talo B sitoutuvat suunnittelemaan ja rakentamaan ne viranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti edellä sovittua periaatetta noudattaen.

Tontti muodostaa hulevesien kulkeutumisen ja kuivatuksen osalta kokonaisuuden ja se toteutetaan hallinta-alueiden rajoista välittämättä yhtenä kokonaisuutena.

Tässä kohdassa tarkoitettujen johtojen ja laitteiden rakentamisesta, hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uusimisesta vastaavat Talo A ja Talo B omien hallinta-alueidensa osalta. Siltä osin kuin johdot ja laitteet palvelevat hallinta-alueita A ja B, jaetaan näiden hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uusimisesta aiheutuvat kustannukset Talo A:n ja Talo B:n kesken huoneistoneeliöiden mukaisessa suhteessa.

8. Sietovelvoite

Talo A:lla ja Talo B:lla on pysyvä oikeus ulottaa oman hallinta-alueen rakentamisen kannalta välttämättömiä rakenteita, laitteita tai järjestelmiä hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti toisen hallinta-alueelle.

Hallinta-alueiden rajat ylittävien rakenteiden, laitteiden tai järjestelmien hoidosta, kunnossapidosta ja mahdollisesta uusimisesta sekä näihin liittyvistä purku- ja ennallistamiskustannuksista vastaa aina se Osapuoli, jota ne palvelevat.

9. Osapuolten huolenpitovelvollisuus

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on pitää Tontti ja sillä sijaitsevat rakennukset hyvässä, asianmukaisessa ja kulloistakin käyttötarkoitustaan vastaavassa kunnossa. Tätä tarkoitusta varten Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan suunnitelmallisesti ja asianmukaisesti hallitsemiensa alueiden ja omistamiensa rakennusten tai rakennusten osien vaatimista kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteistä.

Erityisesti Osapuolet kiinnittävät huomiota siihen, ettei toisten Osapuolten hallitsemille alueille ja rakennuksiin pääse aiheutumaan mitään vaurioita tai haittaa sen johdosta, ettei Osapuoli ole suorittanut sen vastuulla olevia tarvittavia kunnossapito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleenrakentamistoimenpiteitä asianmukaisesti. Edellä mainittujen toimenpiteiden laiminlyönnistä aiheutuvista vahingoista ja kustannuksista vastaa toimenpiteen laiminlyönyt Osapuoli.

10. Vakuutukset

Kukin Osapuoli sitoutuu vakuuttamaan omistamansa ja hallitsemansa rakennukset niiden täydestä arvostaan.

Mahdollisen vahingon sattuessa tulee vakuutuskorvaukset käyttää täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseen tai uudelleenrakentamiseen.

11. Yhteistoiminta ja väliaikaisjärjestelyt

Osapuolet ovat tietoisia, että yhteisomistuksessa olevan kiinteistön hallinta ja tämän sopimuksen mukaisesti yhteiseen käyttöön tarkoitettujen tilojen tai alueiden ylläpito edellyttää Osapuolilta yhteistyötä. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja pyrkimään yksimielisyyteen tämän sopimuksen toteuttamiseksi tarpeellisista käytännön järjestelyistä.

12. Kiinteistöverot

Kukin Osapuoli on velvollinen suorittamaan kiinteistöveroja hallitsemastaan Tontin määräosasta sekä omistamistaan rakennuksista.

13. Kiinnitykset

Selvyyden vuoksi todetaan, että kumpikin Osapuoli on yksin vastuussa hallinta-alueeseen mahdollisesti vahvistetuista tai vahvistettavista velkakiinnityksistä, rasituksista, oikeuksista tai rasitteista.

Osapuolet toteavat, että kumpikin Osapuoli on yksin vastuussa hallitsemaansa määräosaan mahdollisesti vahvistetuista tai vahvistettavista velkakiinnityksistä, rasituksista, oikeuksista tai rasitteista.

14. Sopimuksen kirjaaminen ja sitovuus

Osapuolet sopivat, että tämä sopimus kirjataan parhaalla etusijalla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin maakaassa tarkoitettulla tavalla.

Sopimuksen Osapuolet antavat tämän sopimuksen allekirjoituksin suostumuksensa tämän sopimuksen kirjaamiseksi parhaalle etusijalle Tonttiin.

Kullakin Osapuolella on oikeus hakea tämän sopimuksen kirjaamista muita Osapuolia enempää kuulematta.

Osapuolet sitoutuvat noudattamaan tämän sopimuksen ehtoja heti sopimuksen tultua allekirjoitetuksi.

15. Sopimuksen siirtäminen

Mikäli Osapuoli siirtää hallitsemansa osuuden edelleen, on siirtävä Osapuoli velvollinen siirtämään tämän sopimuksen velvoitteet uudelle omistajalle kunkin hallinta-alueen osalta.

Muussa kuin yllä mainitussa tilanteessa on tähän sopimukseen perustuvien oikeuksien ja velvollisuuksien siirtäminen kolmannelle kielletty.

16. Sopimuksen muuttaminen

Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa tekemään tähän sopimukseen sellaisia muutoksia tai täydennyksiä, jotka ovat tarpeellisia Tontin rakentamista koskevien suunnitelmien muuttumisen vuoksi tai jotka ovat muutoin välttämättömiä. Kaikki myöhemmät muutokset tähän sopimukseen tehdään kirjallisesti ja kummankin Osapuolen on ne hyväksyttävä ennen muutosten voimaantuloa.

17. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus on voimassa allekirjoitushetkestään alkaen voimassa toistaiseksi.

18. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

Asunto Oy Turun Ruissalontie 17A

Tapani Rautiainen

Asunto Oy Turun Ruissalontie 17B

Tapani Rautiainen

Liitteet:

Liite 1: Hallinta-aluekartta
Liite 2: Maanvuokrasopimus

Liite 1 Hallinta-aluekartta (853-62-1-24)

