

# HALLINNANJAKOSOPIMUS

## Turku :Nummi 853 -11- 41-1

### TÖYKKÄLÄNKATU 1

25.2.2022 luonnos

#### Sisällysluettelo

1. Sopijapuolet	2
2. Sopimuksen kohteena oleva kiinteistö	2
3. Hallinnanjakosopimus, sopimuksen peruste ja tarkoitus	2
4. Omistusoikeus	3
5. Maanvuokra	3
6. Tontin tai alueen jakaminen	3
7. Määräosaluvut	4
8. Sopimuspuolten omistuksen ulottuvuudet	4
9. Yhteiset alueet ja kulkuoikeudet	4
10. Lainhuudatus ja kiinteistön panttaus	4
11. Yhteisomistuksen pysyvyys	5
12. Rakennusoikeus , rakennetut kokonaisalat ja hallinta-alueet	5
13. Tontin rakennusten yleisilme	6
14. Kunnossapito- ja rakennushankkeiden toteutus	6
15. Suostumus rakennuslupa	6
16. Sopijapuolten sietovelvoite	6
17. Kiinteistöllä olevan toisen hallinta-alueen käyttö	6
18. Hallinta- ja käyttöoikeudet	7
19. Määräosien rakentaminen, hoito ja kunnossapito	7
20. Katualueiden kunnossapitovelvollisuus	7
21. Lumenajo, hiekoitus, kunnossapito ym.	7
22. Kunnossapidon ja siisteyden laiminlyönti	7
23. Kunnallistekniset liittymät	8
24. Talotekniikka	8
25. Keskinäiset rasitteet	10
26. Kulkuyhteyksien rakentamisen ja kustannukset	10
28. Autopaikoituksen hallinta	10

27. Talousrakennus	10
29. Jätehuolto ja jäteastioiden sijainti	10
30. Jäte- ja sadevesiviemärijohdot, kaivot	11
31. Kiinteistövero	11
32. Vakuutukset	11
33. Kiinnitykset ja pantti	12
34. Rasitesopimukset	12
35. Kustannusten jako	12
36. Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen	13
37. Sopimuksen muuttaminen	13
38. Sopimuksen siirtäminen	13
39. Riitaisuudet	14
40. Sopimusten määrä	14
Päiväys	14
Allekirjoitukset	14
Jakelu:	14

## 1. Sopijapuolet

- |     |  |
|-----|--|
| 1.1 | Asunto A<br>Pekka Paukio 191053-1018<br>( jäljempänä A ja alue A ) |
| 1.2 | Asunto B<br>Ari Paukio 300552-185S<br>( jäljempänä B ja alue B )   |
| 1.3 | Asunto C<br>Ari Paukio 300552-185S<br>( jäljempänä C ja alue C )   |

## 2. Sopimuksen kohteena oleva kiinteistö

Turun kaupungin Nummen kaupunginosan 34. korttelin tontti 1. Tontin pinta-ala on 1260 m<sup>2</sup> ja kiinteistötunnus 853-11-34-1 (jäljempänä tässä sopimuksessa ”kiinteistö”). Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Töykkälänkatu 1, 20540 Turku.

## 3. Hallinnanjakosopimus, sopimuksen peruste ja tarkoitus

Sopijapuolet hallitsevat yhteisesti kiinteistöä 12.6.2015 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella. Vuokrasopimuksen laitostunnus: 853-11-34-1-L1 Vuokrasopimuksen voimassaolo: 7.7.20215-31.12.2065

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

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

Tätä sopimusta ei voi käyttää Maakaaren mukaisena kiinteistön luovutuskirjana.

#### **4. Omistusoikeus**

Turun kaupunki omistaa tontin Nummi –34-1 ja osapuolet (A, B ja C) omistavat tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisesti kiinteistöllä olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä yms.

Asuinrakennuksen rakennustunnus prt: 103353389

- muodostuu 1957 rakennetusta osasta ( asunto A ja B )

- 1963 rakennettu laajennusosa ( asunto C )

Talousrakennuksen rakennustunnus prt: 103353359A

#### **5. Maanvuokra**

Sopijapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti vastaamaan Turun kaupungille 12.6.2015 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksessa vuokramiehelle asetetuista maksuista, takuista, muista velvoitteista ja muista sitoumuksista. Kuitenkin maanvuokrasta sopimusosapuolet vastaavat Turun kaupungille kukin omasta osuudestaan.

Maanvuokran osuus kullekin sopijapuolille on 1/3- osa.

#### **6. Tontin tai alueen jakaminen**

Kukin sopijapuoli hallitsee kiinteistöstä laaditun maanvuokrasopimuksen tai muun saannon perusteella tässä kohdassa jäljempänä määritellyn määräosan.

Kullakin 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, B ja C liitekartan 25.11.2021 mukaisesti.

Todetaan, että edellä mainittujen sopijapuolten omistusta osoittavien rakennusten omistusrajoja osoittavat

liitepiirustukset ovat likimääräisiä ja että lopulliset ja tarkat omistus- ja hallintarajat ilmenevät lopullisesti hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista sekä tarvittaessa tehdyistä tarkepiirustuksista.

## 7. Määräosaluvut

Asunto A ja alue A:n käyttö- ja hallintaoikeus on 1/3-osaa  
Asunto B ja alue B:n käyttö- ja hallintaoikeus on 1/3-osaa  
Asunto C ja alue C:n käyttö- ja hallintaoikeus on 1/3-osaa

Yhteensä 3/3-osaa

Edellä olevat määräosaluvut ovat viitteellisiä sopijapuolien hallinnoimien alueiden osalta.

## 8. Sopimuspuolten omistuksen ulottuvuudet

Sopijapuolet omistavat kukin omalla hallinta-alueellaan olevan rakennuksen osan laitteineen, koneineen ja varustuksineen.

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.

## 9. Yhteiset alueet ja kulkuoikeudet

Sopijapuolten yhteiseen hallintaan jäävät rakennuslupapiirustuksista ilmenevät yhteistä tarvetta palvelevat mm. tekniset tilat, osa jätehuoltotiloista, osa autopaikoista ja kulkuväylät, liitepiirustuksissa merkityillä alueilla ja rakennuksen osilla.

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

Osapuolet voivat erikseen sopia ja sallia toisen osapuolien käyttää rakennuksissaan olevia tiloja sekä kulkuoikeuksista ja käyttökustannusten jaosta niiden osalta.

## 10. Lainhuudatus ja kiinteistön panttaus

Kukin sopijapuoli on itse velvollinen hakemaan Maakaaren mukaisen erityisen oikeuden kirjaamisen tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että kukin määräosan (kiinteistön) omistaja voi perustaa panttioikeuden ainoastaan omistamaansa määräosuuteen.

## 11. Yhteisomistuksen pysyvyys

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

## 12. Rakennusoikeus , rakennetut kokonaisalat ja hallinta-alueet

Tontin rakennusoikeus on 645 m<sup>2</sup> .

Laajuustiedot rakennuslupa 1968-434 mukaan.

Rakennusoikeus jakautuu sopijapuolten hallitsemien asuntojen ja rakennusten kesken seuraavasti.

Rakennettu asuinkerrosala: ja huoneistoala:

Asunto A, 137,5 m <sup>2</sup>	Asunto A , 108 m <sup>2</sup>
Asunto B, 137,5 m <sup>2</sup>	Asunto B , 108 m <sup>2</sup>
<u>Asunto C, 66,0 m<sup>2</sup></u>	<u>Asunto C , 59 m<sup>2</sup></u>
yhteensä 341 m <sup>2</sup>	yhteensä 275 m <sup>2</sup>

Talousrakennus ( asunto B ) 40 m<sup>2</sup>

Rakennettu kerrosala yhteensä 381 m<sup>2</sup>

Käyttämätön rakennusoikeus jaetaan määräosien mukaan 1/3 osin. Mikäli määräosan omistaja ei käytä kaikkea rakennusoikeuttaan ei sitä voi siirtää toiselle ilman kaikkien sopijapuolien yhteistä sopimusta.

Rakennuslupapiirustusten mukaiset kokonaisalat:

- asunto A 137,5m<sup>2</sup>+ kellari 34,5m<sup>2</sup> = 172 m<sup>2</sup>
- asunto B 137,5m<sup>2</sup> + kellari 65,5m<sup>2</sup> = 203 m<sup>2</sup>
- asunto C 66m<sup>2</sup>+ kellari 53m<sup>2</sup> = 119 m<sup>2</sup>
- yhteisomistusala, \_\_\_\_\_ kellari = 30m<sup>2</sup>
- yhteensä = 405m<sup>2</sup>

Asunto B hallitsee talousrakennusta , kokonaisala 40m<sup>2</sup>

Tontin käyttö- ja hallinta-alueet liitepiirustuksen mukaan:

- käyttö- ja hallintaoikeus A n. 210 m<sup>2</sup>
- käyttö- ja hallintaoikeus B n. 210 m<sup>2</sup>
- käyttö- ja hallintaoikeus C n. 210 m<sup>2</sup>

### **13. Tontin rakennusten yleisilme**

Tontin kiinteistöille tehtävät korjaustoimenpiteet ja rakennettavat rakennukset on suunniteltava ja rakennettava niin, että kiinteistön yleisilme säilyy kokonaisvaltaisena eikä yksittäiset rakennusosat ja rakennukset poikkea huomattavasti toisistaan. Asuinrakennuksen ulkovärien ja materiaalien on oltava yhtenevät koko rakennuksen osalla (A+B+C)

### **14. Kunnossapito- ja rakennushankkeiden toteutus**

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

### **15. Suostumus rakennuslupa**

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

### **16. 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.

### **17. Kiinteistöllä olevan toisen hallinta-alueen käyttö**

Kullakin sopijapuolella on oikeus sijoittaa mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla toisten sopijapuolten asunnon kellariosaan ja 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 tms. ei voida rakennusteknisesti sijoittaa muualle oman kiinteistön osaan tai hallinta-alueelle.

## **18. Hallinta- ja käyttöoikeudet**

Kiinteistöä ja sille toteutettavia tiloja hallitaan tämän sopimuksen ja oheisten liitekarttojen mukaan ( liite1 ja 2)

## **19. Määräosien rakentaminen, hoito ja kunnossapito**

Sopijapuolet vastaavat kukin 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 muiden 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.

## **20. 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 säädetty tai miten Turun kaupunki kunnossapitovelvollisuuden on järjestänyt.

## **21. Lumenajo, hiekoitus, kunnossapito ym.**

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

Yhteisen alueen lumenajosta, kunnossapidosta ym. siisteydestä vastaavat sopijapuolet yhteisesti, kuitenkin niin, että päävastuu hallinta-alueen kodalla olevasta yhteisestä kulkuväylästä on ensisijaisesti ko.osapuolella.

## **22. Kunnossapidon ja siisteyden laiminlyönti**

Mikäli joku 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.

## 23. Kunnallistekniset liittymät

Vesi- ja viemäriliittymä; Turun kaupungin  
 Hulevesiliittymä; Töykkälänkadulle on rakennettu hule-  
 vesiviemäri 2022, ei liittymää  
 Sähköliittymä; Turku Energian ilmajohtoliittymä  
 Puhelin- tietoliikenneliittymät; kuparinen puhelinilmajohto,  
 kadulle rakennettu tietoliikennekaapeli, ei liittymää

## 24. Talotekniikka

Sopijapuolilla on oikeus sijoittaa puolin ja toisin hallinta-  
 aluista välittämättä talo- kunnallistekniikkaa (sähkö-, puhe-  
 lin-, tietoliikenne-, vesi- ja jätevesijohdot ) niihin liittyvine  
 laitteineen ja tarvikkeineen toistensa hallinta-alueelle ja  
 tarvittaessa liittyä toistensa järjestelmiin.

Koko kiinteistön viemäri- ja vesijohtoliittymät sekä pää-  
 viemäri ja vesijohto sijaitsevat A:n autotallissa ja yhteisissä  
 teknisissä tiloissa; lämmönjakohuoneessa ja varasto-  
 öljysäiliötilassa. (A,B ja C-yhteishallinta-alue)  
 Pääviemäriin ja päävesijohdon korjaus-, huolto-, uusimis- ja  
 muista kustannuksista näissä tiloissa oman hallinta-alueen  
 liitoskohtiin vastaavat sopijapuolet yhteisesti määräosin.  
 Kukin sopijapuoli vastaa yksin vesijohtoon ja jätevesi-  
 viemärintiin liittyvistä korjaus-, huolto-, uusimis-, yms. kus-  
 tannuksista kun ne palvelevat vain omaa asuntoa ja hallin-  
 ta-alueita.

Vesijohto:

- koko kiinteistön vesijohtoliittymä ja yhteinen vesimittari si-  
 jaitsee hallinta-alue A:n kellarin autotallissa.
- päävesimittarin korjaus-, huolto-, uusimis- ja muista kus-  
 tannuksista vastaavat sopijapuolet yhteisesti.

Osapuolet pyrkivät ensisijaisesti siihen , että taloon asen-  
 netaan osapuolten veden käyttöä mittaavat vesimittarit ja  
 vesilaskut määräytyvät mitatun kulutuksen mukaan. Mikäli  
 vesimittareita ei ole asennettu, osapuolet jakavat kiinteis-  
 tön vesilaskun talossa asuvien henkilöiden pääluvun  
 perusteella.

Lämmitysjärjestelmät:

Koko kiinteistöllä ( A, B, ja C) on yhteinen öljylämmitteinen  
 vesikeskuslämmitys. Kiinteistöä lämmitystä varten on öljy-  
 polttimella varustettu kattila, tarvittavat lämmönjakohuo-  
 neen laitteet ja varusteet, öljysäiliö kellaritilassa ja lämmön-  
 jakohuoneesta lähtevä lämminvesiverkosto sekä asuin-  
 huoneissa vesikiertoiset lämpöradiaattorit.  
 Osapuolet pyrkivät asentamaan olevaan järjestelmään  
 lämmitykseen ja lämpimään veteen kulutusta mittaavat



mittarit. Kiinteistön lämmityskulut , öljylaskut ja sähkölaskut, huolto ja kunnostuskulut jaetaan mitattujen arvojen mukaan. Jos kulutusta ei ole mitattavissa jaetaan kustannukset määräosin 1/3, huomioiden sen lisäksi kussakin asunnossa oleva henkilömäärä. Tämä tehdään sopimalla yhteisesti vuosittain lämpimän käyttöveden maksu / henkilö. Käyttömaksu vähennetään vuosittain kokonaisuudesta ja loppuosa jaetaan määräosin 1/3.

Tavoitteena sopijapuolilla on luopua öljylämmityksestä. Jokaisen asunnon lämmitys voidaan toteuttaa joko itsenäisesti tai yhteisellä käyttöjärjestelmällä. ( esim. maalämpöpumput – vesi-ilmalämpöpumput) Käyttökustannukset tulisivat jokaiselle sopijapuolelle omasta energiakulutuksesta. Yhteistilojen käyttö- huolto yms. kustannukset mitataan ja jaetaan määräosin 1/3.

Sähköliittymät:

- koko kiinteistön sähköliittymä on ilmajohtona A:n porashuoneeseen, jossa koko kiinteistön pääsulakkeet.
- pääsulakerasiasta liittymäjohdot ullakotilan välipohjan kautta asuntojen mittari- ja sähkökeskuksiin ( A ja B )
- asunto C:n liitosjohto asunto B:n keskuksen kautta kellaritilassa C:n mittari- ja sähkökeskukseen.
- yhteisen lämmönjakohuoneen ja teknisten tilojen sähkösyötöt tulevat B:n sähkökeskuksesta.
- talusrakennuksella ei ole sähköliittymää.

Osapuolet pyrkivät ensisijaisesti siihen , että kiinteistöön asennetaan uusi pääsähkökeskus ja kiinteistö liitosjohto A: autohallin kautta kellarin yhteistiloihin ja sähköliittymät asuntojen A, B ja C:n sähkökeskuksiin uusitaan kellaritilan kautta. Yhteistilojen sähköt otetaan uudesta pääsähkökeskuksesta ja mitataan erikseen. Uudessa pääkeskuksessa tulee varautua uusiin kiinteistön lämmitystapoihin ja mahdollisesti sähkön liittymäsulakekoon suurentamiseen. Sopijapuolet vastaavat yhteisesti määräosin 1/3 näiden muutos ja parannustöiden kustannuksista

Sähkö sopimukset:

- sopijaosapuolet tekevät itsenäisesti sähkö sopimukset sähkön toimittajan kanssa ja vastaavat itse sähkön mitattua kulutuksesta sähkön toimittajalle.
- teknisen tilan ja lämmönjakohuoneen mitatun sähkönkulutuksen laskut osapuolet jakavat 1/3 osin. Mikäli kulutusta ei ole erikseen mitattavissa arvioidaan kulutus laskuista ja jaetaan 1/3 osin.

Tietokaapeliliittymät ja antennijärjestelmä:

- kiinteistöllä ei ole yhteistä tietokaapelointia tai langattomia laitteita. Tietoliikennekaapeli asennettu kadulle.

Sopijapuolet tekevät itsenäisesti sopimukset ja vastaavat kaikista kustannuksista. Kaapeli- ja laiteasennuksiin saa käyttää yhteisiä teknisiä tiloja ja A:n autotallin tilareittiä.  
 - kiinteistöllä yhteinen savupiippuun kiinnitetty televisioantenni, josta jokaiseen asuntoon ulkokautta oman liitoskaapeli. Antennin uusimisesta tai oman antennin asentamisesta vastaa jokainen sopijapuoli erikseen jos se koskee omaan osuutta.

## **25. Keskinäiset rasitteet**

Osapuolet voivat laatia erikseen tarvittaessa rasitesopimuksia kiinteistön alueella.

## **26. Kulkuyhteyksien rakentamisen ja kustannukset**

Osapuolet osallistuvat yhdessä hallinta-alueittensa omistusoikeuksien mukaisessa suhteessa yhteisalueiden, rakentamisesta, kunnossapidosta, käytöstä ja huollosta aiheutuneisiin kustannuksiin.

Yhteisalueiden kunnossapidosta, käytöstä ja huollosta aiheutuneet kustannukset jaetaan sopijapuolten mukaan 1/3-osin.

## **27. Talousrakennus**

Talousrakennus on kylmä autotallirakennus ilman sähkö-, vesi tai viemärilittymiä.

Asunto B:n haltija huolehtii talousrakennuksen kunnossapidon, mahdolliset kunnallistekniset liittymät, laitteiden uusimiset ja huollot.

## **28. Autopaikoituksen hallinta**

Hallinnanjakosopimuskartan 25.11.2021 mukaisesti omalla hallinta-alueellaan olevat autopaikat ovat vain ko. hallinta-alueen haltijan käytettävissä. Rakennettavista autokatos- tai autotallirakennuksien rakentamisesta ja kustannuksista vastaavat hallinta-alueen omistaja.

Rakennuksien autotallipaikat ovat hallinta-alueen omistajan yksinomaisessa käytössä.

Yhteisellä kulku- huoltoajoalueella tilapäinen autosäilytys on sallittua.

## **29. Jätehuolto ja jäteastioiden sijainti**

Tontilla olevien jätekeräyspisteiden tyhjennys- ja muista kustannuksista sopijapuolet sopivat erikseen ja

kustannukset jaetaan määräosien mukaisessa suhteessa, jos jätehuolto on yhteisesti järjestetty.

Muutoin kukin sopijapuoli huolehtii itse omasta jätehuollostaan solmimalla Turun kaupungin alueella toimivan jätehuoltoyhtiön kanssa sopimuksen jätehuoltonsa järjestämisestä.

### **30. Jäte- ja sadevesiviemärijohdot, kaivot**

Kiinteistöllä on yhteiset jäte- ja sadevesiviemärijohdot sekä kaivot, joiden rakentamisesta, huollosta ja muusta ylläpidosta he vastaavat yhteisvastuullisesti hallinta-alueiden määräosiensa mukaisessa suhteessa 1/3.

### **31. Kiinteistövero**

Kiinteistöveron suorittamisvelvollisuus määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti eli kukin on verovelvollinen suorittamaan veron omalta osuudeltaan kiinteistöön.

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

Vuokratontin maapohjaan mahdollisesti kohdistuva vero tai muu maksu kuin maanvuokramaksu jaetaan määräosien mukaan 1/3 osin.

### **32. Vakuutukset**

Asuinrakennuksella on oltava ns. kiinteistövuakuutus, joka kattaa koko rakennuksen ja yhteisen rakennustekniikan sekä sisältää vastuuturvan. Kiinteistövuakuutuksen ottaa yksi sopijapuolista yhteisesti sovitusta vakuutusyhtiöstä. Vakuutusmaksu jaetaan määräosuuden mukaan 1/3-osuuksiin.

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

Talousrakennuksen ja mahdollisten autokatosten yms. vakuuttamisesta vastaa rakennuksen omistava sopijapuoli.

### 33. Kiinnitykset ja pantti

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

### 34. Rasitesopimukset

Osapuolet voivat sopia tämän sopimuksen lisäksi erillisiä rasitesopimuksia.

### 35. Kustannusten jako

Jokainen osapuoli vastaa omassa yksinomaisessa hallinnassa olevalle alueelle toteutettavien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden rakentamis-, korjaus-, peruskorjaus- ja kunnossapitokustannuksista.

Jokainen osapuoli tekee omat kiinteistötekniset sopimukset kyseisten laitosten edellyttämällä tavalla ja vastaa niiden kustannuksista.

Yhteisessä hallinnassa olevien tilojen, rakenteiden ja laitteiden rakentamis-, uudelleenrakentamis-, peruskorjaus- ja kunnossapitokustannuksista sekä käyttökustannuksista vastaavat osapuolet kiinteistön omistusosuksiensa mukaisessa suhteessa 1/3-osin. Mainitun periaatteen mukaan jaetaan myös kaikkien kiinteistön tontille sijoittuvien putkien, kaivojen, kaapeleiden ja johtojen rakentamis-, uudelleenrakentamis-, peruskorjaus- ja kunnossapitokustannukset.

Kukin sopijapuoli on velvollinen osallistumaan kiinteistön omistuksesta, hallinnasta ja käytöstä aiheutuviin kustannuksiin 1/3-osin .

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

Piha-alueen kunnossapidosta sovitaan erikseen. Ellei tässä sopimuksessa muuta ole sovittu niin hallitsemansa alueen pinta-alan mukaisessa suhteessa 1/3.

### **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 Maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin yhteisestä hakemuksesta, joten se tulee sitomaan myös tontin määräosien mahdollisia uusia omistajia. Tämän sopimuksen kaikki muutokset tehdään kirjallisesti ja kirjataan Maanmittauslaitoksella.

### **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 ja kiinteistön 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.

### 39. Riitaisuudet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan vastaajan kotipaikan yleisessä alioikeudessa.

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

### 40. Sopimusten määrä

Tätä sopimusta on tehty viisi yhtäpitävää kappaletta, yksi A:lle , yksi B:lle ja yksi C:lle , yksi Turun kaupungille ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

### Päiväys

Turussa

### Allekirjoitukset

Asunto A , alue A  
Pekka Paukio

---

Asunto B , alue B  
Ari Paukio

---

Asunto C, alue C  
Ari Paukio

---

### Liitteet

Liite 1, Hallinnanjakosopimuskartta 25.11.2021  
Liite 2 , Kellarin hallinnanjakopiirros 25.11.2021

### Jakelu:

Tiedoksi Turun kaupungille