

HALLINNANJAKOSOPIMUS

Sopijapuolet

1. As Oy Portsan Artturi (3253843-8)
(jäljempänä "Portsan Artturi")
2. Suvanto Erkki (100976-097E)
Virta Sauli (060276-139K)
3. As Oy Portsan Mathilda (3312867-6)
Jäljempänä "Porstan Mathilda")

1, 2 ja 3 jäljempänä yhdessä myös "Osapuolet".

Sopimuksen kohde / Vuokraoikeus

Vuokraoikeus 853-8-15-1001-L1.

Osapuolet hallitsevat 24.10.1995 kirjatur maanvuokrasopimuksen nojalla pinta-alaltaan 948 m² suuruista kiinteistöä rakennuksineen osoitteessa Arvinkatu 2a, 20100 Turku.

Vuokraoikeuden sijaintirekisteriyksikkö on 853-8-15-1001 ja sen omistaa Turun kaupunki. Tässä sopimuksessa käytetään hallinnanjakosopimuksen kohteena olevasta vuokraoikeudesta myös nimitystä "Tontti".

Omistusosuudet ja vanhan hallinnanjakosopimuksen korvaaminen

Erkki Suvanto ja Sauli Virta ovat myyneet 26.9.2022 allekirjoitetulla kauppakirjalla vuokraoikeudesta määröosan 430/1000 As Oy Portsan Mathildalle. Kaupan jälkeen osapuolet omistavat tämän sopimuksen kohteena olevan vuokraoikeuden seuraavasti:

As Oy Portsan Artturi	300/1000
Erkki Suvanto	135/1000
Sauli Virta	135/1000
<u>As Oy Portsan Mathilda</u>	<u>430/1000</u>
Yhteensä	1000/1000

Tämä hallinnanjakosopimus korvaa kokonaisuudessaan 16.2.2022 allekirjoitetun hallinnanjakosopimuksen, joka on kirjattu 14.4.2022 parhaalle etusijalle kohdistumaan vuokraoikeuteen 853-8-15-1001-L1 (asianumero MML/226657/73/2022).

Sopimuksen tarkoitus ja tontin hallinnan jakaminen

Hallinnanjakosopimuksen tarkoituksena on jakaa sopimuksen kohteena olevan tontin vuokraoikeus hallinta-alueisiin sekä määrittää tontilla olevat vuokraoikeuden haltijoiden yksinomaiseen omistukseen ja hallintaan tulevat rakennukset sekä sopia rakentamisesta ja osapuolten välisistä käyttöoikeuksista ja ylläpitokustannuksista.

Hallinta-alueiden jako suoritetaan sekä tontin vuokraoikeuden hallinnan että rakennusten osalta ja jakoa havainnollistetaan liitepiirroksen avulla. Tontin hallinta on sovittu jaettavaksi seuraavasti.

- **Yhteishallinta-alue.** Osapuolten yhteishallinnassa on karttaliitteen osoittama noin 300 m² suuruinen tie-/katu-/piennaralue. Yhteishallinta-alue on merkitty karttaan valkoisella värillä.
- **Portsan Artturi** saa tässä sopimuksessa mainituin rajauksin vapaaseen ja yksinomaiseen hallintaansa liitepiirroksessa **punaisella** merkityn osan Tonttia, pinta-alaltaan noin 182 m² sekä yksinomaiseen hallintaansa ja omistukseensa kyseisellä tontinosalla rakennustunnuksella 103321723T olevan rakennuksen, **Hallinta-alue 1.**

Kun huomioidaan laskennallinen osuus yhteishallinta-alueesta (300/3 =100 m²), Portsan Artturin osuus tontin hallinnasta on 282 m², eli noin **30 %** koko tontin pinta-alasta.

- **Erkka Suvanto ja Sauli Virta** saavat tässä sopimuksessa mainituin rajauksin vapaaseen ja yksinomaiseen hallintaansa liitepiirroksessa **keltaisella** merkityn osan tonttia, pinta-alaltaan noin 156 m² sekä yksinomaiseen hallintaansa ja omistukseensa kyseisellä tontinosalla rakennustunnuksella 103321722S olevan rakennuksen, **hallinta-alue 2.**

Kun huomioidaan laskennallinen osuus yhteishallinta-alueesta (300/3 =100 m²), Erkka Suvannon ja Sauli Virran osuus tontin hallinnasta on 256 m², eli noin **27 %** koko tontin pinta-alasta.

- **As Oy Portsan Mathilda** saa tässä sopimuksessa mainituin rajauksin vapaaseen ja yksinomaiseen hallintaansa liitepiirroksessa **sinisellä (asuinrakennus), vihreällä (oleskelualue) ja harmaalla (autopaikat)** merkityt alueet, joiden yhteispinta-ala on noin 310 m², **hallinta-alue 3.**

Hallinta-alueelle 3 rakennetaan rakennuslupa-asiakirjojen mukainen kolmikerroksinen paritalo. Paritalo tulee käsittämään asunnot B4 (5h+k, 150 m²) ja B5 (5h+k, 150 m²).

Kun huomioidaan laskennallinen osuus yhteishallinta-alueesta (300/3 =100 m²) As Oy Portsan Mathildan osuus tontin hallinnasta on noin 410 m², eli noin **43 %** koko tontin pinta-alasta.

Asemakaava ja rakentaminen

Todetaan, että Tontti sijaitsee asemakaavatunnuksen 30/1979 mukaisella asemakaava-alueella. Tontti on osoitettu merkinnällä "AKR" asuinkerrostalojen korttelialueeksi asemakaavassa esitettyjen merkintöjen ja määräysten mukaisesti. Asemakaavassa Tontilla sijaitsevat rakennukset kaikki suojeltu merkinnällä "si" kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi merkinnässä esitettyjen määräysten mukaisesti.

Sopijapuolilla on oikeus hakea ilman toisen sopijapuolen myötävaikutusta rakennus- ja/tai poikkeuslupaa hallinta-alueellaan olevan rakennuksen rakennuslupaa edellyttävälle purku-, muutos- ja korjaustöille, rakennuksen laajentamiselle tai kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiselle sekä rakentaa rakennusalan estämättä kuisteja lupahetkellä voimassa olevassa asemakaavassa esitettyjen merkintöjen ja määräysten mukaisesti. Sopijapuoli vastaa yksin kaikista näiden toimenpiteiden edellyttämistä toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista mukaan lukien mahdollinen kiinteistöveron muutos.

Osapuolet toteavat, että Tontille kuuluva jäljellä oleva uudisrakennusoikeus kuuluu kokonaisuudessaan hallinta-alueelle 3, jolle alustavien rakennuslupa-asiakirjojen mukaan suunnitellaan rakennettavaksi kolmikerroksinen paritalo. Paritalo tulee käsittämään asunnot B4 (5h+k, 150 m²) ja B5 (5h+k, 150 m²). Hallinta-alueen 3 omistajalla on oikeus poiketa alustavista rakentamissuunnitelmista myös pinta-alojen osalta, jos poikkeamisesta ei aiheudu merkittävää haittaa muille omistajille. Mikäli tontille jää tai tontille kaavoitetaan rakennuslupa-asiakirjojen mukaisen uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen lisää rakennusoikeutta, sovitaan tällaisen rakennusoikeuden jakautumisesta osapuolten kesken erikseen.

Rakennusten huoneistoneliöt

Sopimuksen allekirjoitushetkellä rakennuksissa on olemassa olevia tai rakenteilla olevia huoneistoneliöitä yhteensä 534 m², jotka jakautuvat sopijapuolten kesken seuraavasti:

Portsan Artturi	rakennukset yhteensä 141 m ² 141/534 = 26,5 %
Erkka Suvanto ja Sauli Virta	rakennus yhteensä 93 m ² 93/534 = 17,5 %
Portsan Mathilda	rakennus yhteensä 300 m ² 300/534 = 56 %

Kustannukset

Yleinen periaate kustannusten jakautumisessa

Sopijapuolet vastaavat itse omassa yksinomaisessa hallinnassa olevaan tonttialueeseen ja tällä tonttialueella oleviin rakennuksiin kohdistuvista sekä niillä olevan tai niille rakennettavien laitteiden ja rakennelmien käyttö- ja ylläpitokustannuksista aina kun jokin kustannus on kohdennettavissa kuuluvaksi jollekin sopijapuolelle / jotakin sopijapuolta yksin hyödyttäväksi.

Tässä sopimuksessa ylläpitokustannuksilla tarkoitetaan ylläpidosta, huollosta, kunnossapidosta, korjauksesta, peruskorjauksesta, rakentamisesta ja muutostöistä aiheutuvia kustannuksia.

Osapuolten yhteisomistukseen ja -hallintaan perustuvat jaettavat kustannukset on jäljempänä tässä sopimuksessa sovittu jaettavan osapuolten kesken joko huoneistoneliöiden tai maapohjan hallinta-alueiden mukaisessa suhteessa. Tätä kustannustenjakoperustetta tulee noudattaa soveltuvasti myös tässä sopimuksessa yksilöimättömien välttämättömien tai osapuolten yhdessä sopimien maksuvelvoitteiden jakamisessa.

Maapohjan hallinta

As Oy Portsan Artturi	30 %
Erkka Suvanto & Sauli Virta	27 %
<u>As Oy Portsan Mathilda</u>	<u>43 %</u>
Yhteensä	100 %

Huoneistoneliöt

As Oy Portsan Artturi	26,5 %
Erkka Suvanto & Sauli Virta	17,5 %
<u>As Oy Portsan Mathilda</u>	<u>56 %</u>
Yhteensä	100 %

Mikäli sopijapuolten hallinta-alueilla olevien huoneistojen neliöiden suhteissa tapahtuu muutoksia, huomioidaan kustannusten jaossa muuttuneet pinta-alat.

Piha- ja katualueiden kunnossapito sekä kiinteistöhuoltoyhtiö

Osapuolet vastaavat katu- ja piha-alueen kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista sekä muista näihin verrattavissa olevista kustannuksista maapohjan hallinta-alueiden mukaisessa suhteessa.

Osapuolet sopivat käyttävänsä samaa kiinteistöhuoltoyhtiötä. Yhteisen kiinteistöhuoltoyhtiön käyttäminen tuo osapuolille kustannussäästöjä ja helpottaa yhteisten kustannusten jyvittämistä sekä tämän sopimuksen tarkoituksen toteuttamista. Kiinteistöhuoltoyhtiön valitsee Portsan Artturi. Kiinteistöhuoltoyhtiön kanssa voidaan tehdä yksi yhteinen sopimus.

Sopijapuolet ovat velvollisia hoitamaan Tonttiin rajoittuvan katualueen puhtaanapidon niin kuin siitä on laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) säädetty.

Tontinvuokra

Sopijapuolet vastaavat tontinvuokrakustannuksista maapohjan hallinnan mukaisessa suhteessa.

Lämmityskustannukset

As Oy Portsan Mathildalla on oma erillinen lämmitysjärjestelmä. As Oy Portsan Mathilda vastaa siten itsenäisesti omista lämmityskustannuksistaan.

Sopijanpuolet As Oy Portsan Artturi sekä Erkka Suvanto ja Sauli Virta vastaavat vuokraoikeudella 853-8-15-1001-L1 sijaitsevien omistamiensa rakennusten lämmityskustannuksista (kaukolämpö) rakennusten huoneistoneiliöiden mukaisessa suhteessa seuraavasti:

Huoneistoneiliöt:

As Oy Portsan Artturi	141 m ²
<u>Erkka Suvanto & Sauli Virta</u>	<u>93 m²</u>
Yhteensä	234 m ²

Portsan Artturi 141/234 = 60 %

Erkka Suvanto ja Sauli Virta 93/234 = 40 %

Selvyyden vuoksi merkitään, että kaukolämpökustannukset jyvitetään isännöitsijän toimesta myös Portsan Artturin omistamille rakennuksille (huoneistoneiliöille) viereisellä kiinteistöllä.

Vesi

Vesiliittymä kiinteistölle tulee As Oy Portsan Artturin hallinnassa olevan rajanaapuritontin (2b) kautta. Jokaiselle sopijapuolille järjestetään vedenkulutuksen osalta alamittaus, jolloin jokainen sopijapuoli vastaa omasta vedenkulutuksesta kulutuksensa mukaisesti. Mikäli vesijohtoihin/-putkiin kohdistuu huoltotoimenpiteitä, vastataan näistä kustannuksista huoneistoneiliöiden mukaisessa suhteessa.

Jätehuolto ja postilaatikat

Jätehuolto Tontilla on järjestetty yhteisesti. Jäteastioiden sijoituspaikat on osoitettu liitepiirroksessa. Sopijapuolet vastaavat jätehuoltokustannuksista huoneistoneiliöiden mukaisessa suhteessa. Osapuolet sopivat, että As Oy Portsan Mathildan maksuvelvollisuus jätehuollosta alkaa kuitenkin vasta kun uudisrakennus on käyttöön otettu asumiskäyttöön.

Kaikki osapuolet vastaavat kustannuksillaan yksin hallinnassaan olevien huoneistojen postilaatikoiden sijoittelusta ja ylläpitokustannuksista.

Muut kustannukset

Sopijapuolilla on oikeus sijoittaa puolin ja toisin hallinta-alueista välittämättä talo- ja kunnallistekniikkaa niihin liittyvine laitteineen ja tarvikkeineen toistensa hallinta-alueille ja rakennuksiin ja tarvittaessa liittyä toistensa järjestelmiin. Sopijapuolet vastaavat rakennettavien järjestelmien kaikista kustannuksista yksin, sikäli kun ne niitä yksin käyttävät. Mikäli näitä järjestelmiä käyttävät molemmat sopijapuolet, jaetaan käyttö- ja ylläpitokustannukset sopijapuolten kesken huoneistoneeliöiden mukaisessa suhteessa.

Mikäli sopijapuolten maksettavaksi tulee koko Tonttia koskevia kunnallisteknisiä maksuja (veteen ja jäteveteen tai huleveteen liittyviä) jaetaan nämä kustannukset huoneistoneeliöiden mukaisessa suhteessa.

Sopijapuolet taikka sopijapuolten rakennuksissa olevien huoneistojen omistajat/haltijat tekevät kukin oman sähkönsopimuksen sähkötoimittajan kanssa ja vastaavat sähkönsäädösten aiheuttamista kustannuksista mitattua kulutusta vastaavasti suoraan sähkönsäädöksen toimittajalle.

Sopijapuolet ovat velvolliset suorittamaan kiinteistöveroja hallinta-alueillaan Tontilla olevista rakennuksista kiinteistöverolain 2 luvun 9 pykälän mukaisesti.

Piha-alue ja kulkuoikeudet

Tontin piha-alue on sopijapuolia palveleva yhtenäinen kokonaisuus. Sopijapuolet vastaavat hallinta-alueidensa rakennusten huoneistoneeliöiden mukaisessa suhteessa piha-alueen sekä piha-alueella olevan sekä sinne hankittavan uuden irtaimiston uusimis-, käyttö- ja ylläpitokustannuksista.

Sopijapuolilla on oikeus käyttää toisten sopijapuolten hallinta-aluetta omalle hallinta-alueelle ja rakennuksiin kulkemiseksi sekä huoltoliikenteen tarpeisiin. Sopijapuolilla on oikeus käyttää toisten sopijapuolten hallinta-aluetta palo- ja pelastusviranomaisia palvelevana hyökkäys- ja pelastustienä.

Kulkuoikeudesta ei puolin taikka toisin makseta erillistä korvausta sopijapuolten kesken. Kulkuoikeutta on käytettävä siten, ettei se aiheuta vahinkoa, haittaa tai häiriötä toisen sopijapuolen hallinnassa olevan alueen käytölle.

Vakuutukset

Sopijapuolet sitoutuvat vakuuttamaan omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen sen täydestä arvosta.

Mahdollisen vahingon sattuessa tulee vakuutuskorvaukset käyttää täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseen tai uudelleen rakentamiseen siten, että tämän hallinnanjakosopimuksen mukainen tarkoitus voidaan toteuttaa.

Kiinnitykset, kirjaaminen ja valtuutus

Sopijapuolet ovat yksin vastuussa omaan tonttiosuuteensa ja rakennuksiin vahvistetuista tai vahvistettavista kiinnityksistä.

Kuka tahansa osapuolista on oikeutettu ilman muiden sopijapuolten suostumusta hakemaan tämän sopimuksen kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

Maanvuokrasopimuksen velvoitteet

Sopimusosapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti vastaamaan Turun kaupungille 24.10.1995 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa vuokramiehelle asetetuista maksuista, takuista, muista velvoitteista ja sitoumuksista, mukaan lukien vuokran maksusta.

Sopimuksen voimaantulo ja voimassaoloaika

Tämä sopimus tulee voimaan tämän sopimuksen tultua kaikkien sopijapuolten allekirjoittamaksi.

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus voidaan irtisanoa kohtuullista irtisanomisaikaa käyttäen kiinteistönomistajien ja kiinnitystenhaltijoiden suostumuksella edellytyksin, että kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin olennaisesti, ettei sopimuksen olemassaololle ole enää perusteltua tarvetta.

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kaikkien sopijapuolten yksimielisellä päätöksellä. Olennaisia muutoksia osapuolten hallinta-alueista voidaan tehdä vain pantinhaltijoiden suostumuksin.

Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kolme samansanaista kappaletta.

Turussa 26.9.2022


AS OY PORTSAN ARTTURI / ERKKA SUVANTO


ERKKA SUVANTO


SAULI VIRTA


AS OY PORTSAN MATHILDA / ERKKA SUVANTO