

**LUONNOS 13.2.2023**

**SOPIMUS**

**TURUN KAUPUNGIN 62. KAUPUNGINOSAN 1. KORTTELIN TONTIN 21**

**(853-62-1-21)**

**HALLINNAN JAKAMISESTA**

**TONNIN VUOKRAOIKEUDEN HALTIJOIDEN KESKEN**

13.2.2023

## SISÄLLYS

1	OSAPUOLET .....	3
2	HALLINNANJAON KOHTEENA OLEVA KIINTEISTÖ.....	3
3	SOPIMUKSEN TAUSTA JA OMISTUSSUHTEET .....	3
4	MÄÄRITELMIÄ .....	4
5	TONTIN HALLINNANJAKO.....	4
5.1	Osapuolten yksinomaiseen hallintaan tulevat pysäköintialueet.....	4
5.2	Yhteiseen hallintaan tuleva kulkuyhteysalue.....	4
6	RAKENTAMINEN, YLLÄPITO JA KUSTANNUSTEN JAKO.....	4
6.1	Rakentaminen ja rakentamiskustannukset.....	4
6.2	Ylläpito ja ylläpitokustannukset .....	5
7	KIINTEISTÖLLÄ OLEVAN TOISEN HALLINTA-ALUEEN KÄYTTÖ .....	6
8	KÄYTTÖ- YM. OIKEUKSIEN PERUSTAMISESTA JA KÄYTÖSTÄ JOHTUVAT KORVAUKSET .....	7
9	VAKUUTUKSET.....	7
10	VEROT.....	7
11	KUNNALLISTEKNIikka .....	7
12	OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN .....	8
13	TONTIN JAKAMINEN JA MURTO-OSAN LUOVUTUS .....	8
14	SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN JA KIINNITYSTEN JÄRJESTÄMINEN .....	8
15	SOPIMUSMUUTOKSET.....	9
16	RIITAISUUDET .....	9
17	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA NOUDATTAMINEN .....	9
18	JAKELU.....	9
19	LIITTEET .....	9
20	PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET .....	9

## 1 OSAPUOLET

- 1.1. Asunto Oy Turun Nuutinkulma (2442762-3) (jäljempänä: ”**Nuutinkulma**”)
- 1.2. Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Pihlaja (3240853-7) (jäljempänä ”**Pihlaja**”)
- 1.3. Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Koivu (3240850-2) (jäljempänä ”**Koivu**”)
- 1.4. Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Haapa (3238619-8) (jäljempänä ”**Haapa**”)
- 1.5. Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Leppä (3238621-9) (jäljempänä ”**Leppä**”)

Jäljempänä 1.1. – 1.5. kohtien osapuolet ovat yhdessä ”**Osapuolet**” ja yksin ”**Osapuoli**”.

## 2 HALLINANJAON KOHTEENA OLEVA KIINTEISTÖ

Tämä sopimus koskee Turun kaupungin 62. kaupunginosan 1. korttelin tontin 21 (853-62-1-21) (jäljempänä ”**Tontti**”) hallinnanjakoa.

Tontin kokonaispinta-ala on 1 817 m<sup>2</sup> ja se sijaitsee osoitteessa Ruissalontie 23, 20200 Turku

## 3 SOPIMUKSEN TAUSTA JA OMISTUSSUHTEET

3.1 Vuokraoikeudet tonttiin ovat Osapuolille määräosin seuraavasti:

Pihlaja	7/50
Koivu	7/50
Haapa	15/50
Leppä	13/50
Nuutinkulma	8/50

3.2 Tontin alueella on voimassa asemakaava nro 853 2/2013 (”Asemakaava”), joka on tullut voimaan 16.5.2020. Asemakaavan mukaisesti Pysäköintitontti on autopaikkojen korttelialuetta, jolle saa sijoittaa siihen rajautuvien AK- ja AL-korttelialueiden pysäköintiä. Alueen läpi on lisäksi sallittava esteetön yleinen jalankulku ja alueen kautta saa järjestää ajoyhteyden kaikille siihen rajautuville korttelialueille ja tonteille.

3.3 Tontille 853-62-1-20 sijoitetaan kiinteistöjä 853-62-1-20 ja 853-62-1-11 palvelevia autopaikkoja ja lisäksi se toimii jalankulun väylänä sekä ajoneuvo- ja pelastusajoneuvoliikennettä palvelevana alueena tonteille 853-62-1-20 ja 853-62-1-11.

3.4 Tällä sopimuksella (jäljempänä ”Sopimus”) Osapuolet sopivat **xx.xx.2022** allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella (jäljempänä ”Maanvuokrasopimus”) hallitsemansa Tontin alueen hallinnan jakamisesta siten, että määritellään Osapuolten määräosan käyttö- ja hallintaoikeus. Sopimus määrittää myös Osapuolten vastuut kiinteistön huollosta, kunnossapidosta, rakentamisesta yms.

3.5 Tontti on Turun kaupungin omistuksessa. Osapuolet omistavat tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisesti Tontilla olevat autopaikoitusta ja liikennöintiä palvelevat tekniset rakenteet ja laitteet yms.

3.6 Osapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti vastaamaan Turun kaupungille **xx.xx.2022** allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa vuokramiehelle asetetuista maksuista, takuista, muista velvoitteista ja sitoumuksista mukaan lukien vuokran maksusta.

3.7 Tontilla sijaitsevista Osapuolten käyttöön osoitetuista autopaikoista ja kulkuyhteyksistä tehdään tämän hallinnanjakosopimuksen lisäksi rasitesopimus (jäljempänä ”**Rasitesopimus**”) Tontin ja kiinteistöjen 853-62-1-21 ja -11 välillä.

3.8 Maanvuokrasopimus, Rasitesopimus ja tämä hallinnanjakosopimus muodostavat keskenään erottamattoman kokonaisuuden.

## 4 MÄÄRITELMIÄ

”**Ylläpidolla**” tarkoitetaan tässä sopimuksessa oikeuksien kohteina olevien alueiden, rakenteiden ja järjestelmien ym. hoitoa, huoltoa, korjauksia, kunnossapitoa, peruskorjauksia, uusimista ja perusparrannuksia sekä muita kulloinkin kyseessä olevan kohteen ylläpitotoimia. Kulkuväylien osalta Ylläpito sisältää muun ohella niin lumen ja jään poiston kuin liukkauden torjunnan.

”**Ylläpitokustannukset**” ovat Ylläpidosta aiheutuvia kustannuksia.

”**Ylläpitovastuulla**” tarkoitetaan Ylläpidon vaatimien toimenpiteiden toteuttamista ja niistä aiheutuvien kustannusten perimistä sopimuksessa jäljempänä sovitun mukaan.

## 5 TONTIN HALLINNANJAKO

### 5.1 Osapuolten yksinomaiseen hallintaan tulevat pysäköintialueet

Tontin hallinta jaetaan siten, että kukin Osapuoli saa tässä sopimuksessa sovituin rajoituksin yksinomaiseen vapaaseen hallintaansa alla yksilöivät pysäköintialueet rakenteineen sekä pysäköintipaikkoihin toteutetut laitteet, esimerkiksi lämmityspistoketolpat ja sähköautojen latauslaitteet (jäljempänä ”**Hallinta-alue**”).

**Pihlajan** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** punaisella värillä merkitty alue, jolla sijaitsee 7 pysäköintipaikkaa.

**Koivun** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** sinisellä värillä merkitty alue, jolla sijaitsee 7 pysäköintipaikkaa.

**Haavan** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** oranssilla värillä merkitty alue, jolla sijaitsee 15 pysäköintipaikkaa.

**Lepän** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** vaaleanpunaisella värillä merkitty alue, jolla sijaitsee 13 pysäköintipaikkaa.

**Nuutinkulman** yksinomaiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** keltaisella värillä merkitty alue, jolla sijaitsee 8 pysäköintipaikkaa.

### 5.2 Yhteiseen hallintaan tuleva kulkuyhteysalue

Osapuolten yhteiseen hallintaan kuuluu **liitteeseen 5.1** ruudutettuna merkitty kulkuyhteysalue, jota käytetään pysäköintipaikoille kulkemiseen, jalankulkuun ja tonteille 853-62-1-20 ja -11 kulkemiseen (jäljempänä ”**Kulkuyhteysalue**”).

Kulkuyhteysalueeseen kuuluu kulkuyhteysalueella sijaitsevat rakenteet, kasvillisuus sekä Tonttia yhteisesti palvelevat valaisimet, valaisinkaapelit, kaivot, viemäröinnit sekä sähkökeskus.

Selvyyden vuoksi todetaan, että pysäköintipaikoille mahdollisesti sijoitetut lämmityspistoketolpat ja sähköautojen latauslaitteet sekä niiltä sähkökeskukselle kulkevat johdot ja putket kuuluvat sen Osapuolen vastuulle, kenen pysäköintipaikkoja varten em. laitteet ja varusteet on toteutettu.

Kulkuväyliä ei saa käyttää ajoneuvojen pysäköintiin eikä muutenkaan saa käyttää tavalla, joka estää tai vaikeuttaa niiden käyttöä kulkuväylinä. Kulkuväyliä saa kuitenkin käyttää LPA-alueeseen rajautuvien asuinrakennusten edellyttäminä pelastusajoneuvojen nostopaikkoina.

Kulkuyhteysalueelle on perustettu kiinteistörekisteriin rasitteena kulkuyhteys tontille 853-62-1-20 (853-2020-K25) ja kulkuyhteys tontille 853-62-1-11 (853-2020-K26).

## 6 RAKENTAMINEN, YLLÄPITO JA KUSTANNUSTEN JAKO

### 6.1 Rakentaminen ja rakentamiskustannukset

- 6.1.1 Osapuolet hakevat Tontin toteuttamista varten rakennus-/toimenpideluvan/-lupia ja tontti toteutetaan myönnettävän rakennus-/toimenpideluvan/-lupien mukaisesti.
- 6.1.2 Pysäköintialue toteutetaan kahdessa vaiheessa ohjeellisesti liitteenä 6.1.2 olevan kartan mukaisesti. Tavoitteena on, että ensimmäinen vaihe valmistuu 2023 loppuun mennessä. Toinen vaihe valmistuu myöhemmin tarkentuvan aikataulun mukaisesti samassa aikataulussa tontille 853-62-1-20 rakentuvien viimeisten asuinrakennusten kanssa. Toiseen vaiheeseen sisältyy vain Haavan ja Lepän pysäköintipaikkoja, joten Osapuolet sopivat, että Haapa ja Leppä voivat käyttää ko. aluetta työmaata palvelevana alueena niiden valmistumiseen asti. Ensimmäisen vaiheen valmistuessa vastaavat Pihlaja, Koivu ja Nuutinkulma vaiheen 1 mukaisen alueen Ylläpidosta siten kuin kohdassa 6.2 on sovittu. Haapa ja Leppä vastaavat vaiheen 2 mukaisen alueen Ylläpidosta. Koko tontin valmistuessa, eli kun myös vaiheen 2 alue on valmistunut, vastaavat Osapuolet Tontin Ylläpidosta kohdan 6.2 mukaisesti.
- 6.1.3 Pysäköintipaikoille toteutetaan latauspistevalmius (käsittäen sähkökeskuksen ja johtoreittivarauksen, eli putkituksen).
- 6.1.4 Osapuolet vastaavat Tontin ja siihen liittyvien rakenteiden, kasvillisuuden ja Tonttia palvelevien laitteiden (valaistus, kaivot, hulevesijärjestelmä, sähkökeskus, latauspistevalmiutta varten toteutettava putkitus) rakentamiskustannuksista kohdan 5.1 mukaisten pysäköintipaikkojen määrän suhteessa.
- 6.1.5 Kukin Osapuoli vastaa kustannuksellaan omille pysäköintipaikoilleen toteutettavien lämmityspistoketolppien, sähköautojen latauslaitteiden ja näiltä sähkökeskukseen johtavien sähkö-, tietoliikenne, yms. johtojen suunnittelu- ja asennuskustannuksista.
- 6.1.6 Tontin rakentamisaikana on huolehdittava, ettei tonteille 853-62-1-11 ja -20 kulkeminen ajoneuvoliikenteellä ja pelastusajoneuvoilla esty.
- 6.1.7 Osapuolet tekevät erillisen urakkasopimuksen tai urakkasopimuksia Pysäköintitontin rakentamisesta ja urakkahinta sekä liittymäkustannukset jakautuvat Osapuolten kesken tämän Sopimuksen periaatteiden mukaisesti.

## **6.2 Ylläpito ja ylläpitokustannukset**

- 6.2.1 Kukin Osapuoli vastaa Hallinta-alueelleen toteutettavien autopaikkojen ja niiden rakenteiden Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista. Lisäksi kukin Osapuoli vastaa pysäköintipaikoilleen toteutettavien lämmityspistoketolppien, sähköautojen latauslaitteiden ja näiltä sähkökeskukseen johtavien johtojen Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista.
- 6.2.2 Muilta kuin kohdassa 6.2.1 mainituilta osin Tontin, siihen liittyvien rakenteiden ja kasvillisuuden sekä Tonttia palvelevan valaistuksen ja hulevesijärjestelmän Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista Osapuolet vastaavat kohdan 5.1 mukaisten toteutettujen pysäköintipaikkojen määrän suhteessa.
- 6.2.3 Yhteiskäytössä olevien koko Tonttia palvelevien putkien, kaapeleiden ja johtojen Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista Osapuolet vastaavat kohdan 5.1 mukaisten pysäköintipaikkojen määrän suhteessa.
- 6.2.4 Yhteiskäytössä olevan Tonttia palvelevan sähkökeskuksen Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista Osapuolet vastaavat kohdan 5.1 mukaisten pysäköintipaikkojen määrän suhteessa.
- 6.2.5 Pysäköintipaikoille toteutettavaan putkitukseen Osapuoli voi halutessaan asentaa tarvittavan kaapeloinnin sähköajoneuvojen latauspisteitä tai lämmityspistokkeita varten. Osapuolella on oikeus omakustanteisesti ja omalla ylläpitovastuullaan muuntaa käyttöönsä osoitettu autopaikka täyssähkö- tai hybridi-auton lataamiseen tai toteuttaa autopaikalle lämmityspistoke. Hankittavan latauslaitteen tulee olla varustettu pysäköintipaikkakohtaisella sähkönkulutusmittarilla. Osapuoli, joka toteuttaa pysäköintipaikalleen lämmityspistokkeen tai latauspisteen, vastaa lämmityspistokkeen tai latauspisteen ja kuormahallinnan suunnittelu-, asentamis-, ylläpito- ja uudistamiskustannuksista, lämmityspistokkeista tai latauspisteistä johtuvan sähköliittymäkoon kasvattamisesta aiheutuvista kustannuksista sekä latauksesta ja lämmityksestä aiheutuvista käyttökustannuksista.
- 6.2.6 Edellä sovitusta kustannusjaosta poiketaan silloin, kun joku Osapuolista on aiheuttanut Ylläpitotarpeen, jota ei olisi normaalisti aiheutunut ilman tuon Osapuolen ko. toimintaa tai laiminlyöntiä. Tällöin noudatetaan aiheuttamisperiaatetta ja ko. Osapuoli tai Osapuolet vastaavat kyseessä olevan Ylläpito- tms. toimenpiteen kustannuksista aiheuttamaltaan osin (esim. Osapuolesta johtuvan jonkin toimenpiteen laajentumisesta johtuvat ylimääräiset kustannukset).
- 6.2.7 Mikäli jonkin kustannuserän jakamisesta ei ole sovittu ja sen voidaan ajatella koskevan kaikkia Osapuolia, jaetaan ko. kustannukset tämän sopimuksen kohdan 5.1 mukaisten pysäköintipaikkojen määrän suhteessa.
- 6.2.8 Osapuolet sopivat, että Tontin Ylläpito pyritään järjestämään yhteisesti saman palveluntarjoajan kautta siten kuin kohdassa 12 todetun hoitokunnan puitteissa sovitaan. Osapuolet sopivat, että pysäköintialueen valmistuessa Tontin isännöinti hoidetaan saman palveluntarjoajan toimesta, joka hoitaa myös tontille 853-62-1-20 Koivun hallintaan rakennettavan asuinrakennuksen isännöinnin. Isännöitsijää voidaan myöhemmin yhteisesti kohdan 12 mukaisessa hoitokunnassa sopimalla vaihtaa. Osapuolet toteavat, että Pysäköintitontin Ylläpidon tason on vastattava hyvää kiinteistöhoitotapaa. Kuitenkin mikäli Ylläpito toimi koskee vain yhden tai osan Osapuolien pysäköintipaikkoja tai niillä sijaitsevaa laitetta tai rakennelmaa, vastaa se Osapuoli tai ne Osapuolet sellaisesta Ylläpitoimesta.

## **7 KIINTEISTÖLLÄ OLEVAN TOISEN HALLINTA-ALUEEN KÄYTTÖ**

- 7.1 Kullakin Osapuolella on oikeus sijoittaa mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla toisen Osapuolen Hallinta-alueelle sellaiset johdot, putket ym. rakenteet, jotka ovat rakennusteknisesti välttämättömiä. Ko. välttämättömien rakenteiden sijoittajan on korvattava ko. välttämättömien rakenteiden rakentamisesta aiheutunut rakennusaikainen haitta töiden kohteena olevan Hallinta-alueen omistajalle sekä siistittävä kustannuksellaan välittömästi töiden jälkeen ko. töiden kohteena ollut Hallinta-alue. Edellä mainittu oikeus on kuitenkin toissijainen, mikäli ko. välttämättömiä rakenteita ei voida rakennusteknisesti sijoittaa muualle oman kiinteistön tai Hallinta-alueen alueella.
- 7.2 Osapuolilla on oikeus käyttää toisen Osapuolen Hallinta-alueella Osapuolen yksin tai Osapuolten yhteisesti omistaman Talotekniikan, Rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden ym. Ylläpitoon siltä osin, kuin näiden Ylläpito ei voi kohtuudella tapahtua Osapuolen omalta kiinteistöltä tai Hallinta-alueelta käsin.

- 7.3 Kaikki toisen Osapuolen Hallinta-alueella suoritettavat Ylläpitotoimenpiteet on toteutettava niin, että niistä toisille Osapuolille ja alueiden käytölle mahdollisesti aiheutuva haitta ja käytettävän alueen käyttöaika ja -laajuus on mahdollisimman vähäinen.
- 7.4 Osapuolen on ilmoitettava toisen Hallinta-alueen käytöstä Ylläpitotoimien suorittamiseen viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen toimenpiteiden aloittamista. Mikäli kyse on merkittävistä toimenpiteistä (esim. peruskorjaukset) tai toimenpiteistä, joista muutoin saattaa aiheutua toiselle Osapuolelle haittaa tai vahinkoa, on ajankohdasta ja toimenpiteiden toteutustavasta sekä muista olennaisista seikoista sovittava viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen toimenpiteiden aloittamista niiden Osapuolten kanssa, joihin toimenpiteellä saattaa olla vaikutusta. Välttämättömät ja välitöntä korjausta vaativat kohteet on oikeus korjata ilman etukäteisilmoitusta, mutta näistäkin on ilmoitettava toiselle Osapuolelle.
- 7.5 Toimenpiteitä suorittava Osapuoli on velvollinen siistimään ja ennallistamaan ko. alueen viipymättä toimenpiteiden päätyttyä.

## 8 KÄYTTÖ- YM. OIKEUKSIEN PERUSTAMISESTA JA KÄYTÖSTÄ JOHTUVAT KORVAUKSET

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet eivät suorita toisilleen erillistä korvausta tässä sopimuksessa sovitusta käyttö- tai muista oikeuksista eikä niiden käyttämisestä, ellei kulloinkin ko. Osapuolten kesken myöhemmin erikseen ja nimenomaisesti toisin sovita.

## 9 VAKUUTUKSET

Osapuolet ottavat yhteisen omaisuus- ja vastuuvakuutuksen Tonttia koskien ja vastaavat vakuutusmaksusta kohdan 5.1 mukaisten pysäköintipaikkojen määrän suhteessa.

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

## 10 VEROT

Kukin Osapuoli vastaa omistamaansa määräosaan perustuvista veroista ja julkisoikeudellisista sekä niihin verrattavista maksuista.

Osapuolten tavoite on, että kiinteistöverot jaetaan jo verohallinnon toimesta siten, että ne vastaavat edellä sanottua jakoa. Mikäli tämä ei onnistu verohallinnon osalta, kiinteistöverot jaetaan Osapuolten kesken edellä sanotulla tavalla.

Mikäli jokin Osapuoli laiminlyö veron- tai muun julkisoikeudellisen maksun maksamisen, ja muut Osapuolet joutuvat maksamaan laiminlyöneen Osapuolen osuuden tässä kohdassa sanotuista maksuista, on maksun laiminlyönyt Osapuoli velvollinen korvaamaan muille Osapuolille aiheutuneen vahingon täysimääräisesti.

## 11 KUNNALLISTEKNIikka

- 11.1 Tonttia palvelevien mahdollisten yhteisten vesi-, hulevesi- tai viemäri liittymien liittymiskustannuksista Osapuolet vastaavat kohdan 5.1 mukaisten pysäköintipaikkojen määrän suhteessa.
- 11.2 Pysäköintialueen valaistusta varten tarvittavan sähköliittymän kustannuksista Osapuolet vastaavat kohdan 5.1 mukaisten pysäköintipaikkojen määrän suhteessa.
- 11.3 Mahdollisesta autojen lämmitystolppien tai sähköautojen latauslaitteiden edellyttämästä sähköliittymäkseen kasvattamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa se Osapuoli tai ne Osapuolet, joiden pysäköintipaikoille em. lämmitystolppia tai latauslaitteita asennetaan tarvittavan sähkön tarpeen ja niiden pysäköintipaikkojen määrän suhteessa, joille lämmitystolppia tai latauslaitteita ollaan asentamassa.
- 11.4 Kukin Osapuoli vastaa yksin sen nimissä olevista liittymistä ja niihin liittyvistä käyttökustannuksista.

## 12 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

Tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisten yhteisten velvoitteiden hoitamiseksi tarpeellisten asioiden organisoinnista huolehtii Osapuolten muodostama hoitokunta noudattaen mitä tässä sopimuksessa on sovittu. Osapuolten hallitukset nimeävät hoitokuntaan kukin yhden jäsenen, jotka valitsevat keskuudestaan hoitokunnan puheenjohtajan. Rakennusaikana jäsenet Hoitokuntaan nimittää kunkin Osapuolena olevan yhtiön rakennusaikainen hallitus. Jäsenen toimikausi päättyy hänen nimenneen hallituksen toimikauden päättyessä. Kullakin Osapuolella on hoitokunnassa ääniä kohdan 5.1 mukaisen pysäköintipaikkojen määrän verran. Hoitokunnan päätökset tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain osaa Osapuolista, voidaan ko. päätös tehdä näiden Osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Mikäli yksimieliseen päätökseen ei päästä, tehdään päätös yksinkertaisella enemmistöllä. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni.

Hoitokunta valmistelee yhteiset asiat esiteltäväksi Osapuolten hallituksille ja tarvittaessa Osapuolten yhtiökokouksille. Hoitokunnassa yhtiömuotoista Osapuolta edustaa yhtiön isännöitsijä, tai jos tällaista ei ole valittu, hallituksen puheenjohtaja. Lähtökohtana huolto- ja kunnossapitotoimien osalta on, että ne hoidetaan keskitetysti Osapuolten yhteistyönä.

Niiden kohteiden, joiden Ylläpitokustannukset jaetaan Osapuolten kesken, osalta laaditaan erilliset vuosikustannusarviot, joista poikkeamiseen tulee saada kustannuksista vastaavien Osapuolten suostumus, jota suostumusta ei voi perusteetta evätä. Hoitokunta valmistelee vuosikustannusarviot Osapuolten yhtiökokousten hyväksyttäväksi.

Hoitokunnassa ei saa tehdä päätöstä, joka on tämän hallinnanjakosopimuksen ehtojen tai periaatteiden vastainen tai omiaan aiheuttamaan yhdelle tai useammalle osapuolelle epäoikeutettua etua toisten Osapuolten kustannuksella.

Tässä sovittu ei estä Osapuolia turvautumasta Ristiriitatapauksessa laillisiin oikeussuojakeinoihin asioiden ratkaisemiseksi.

## 13 TONTIN JAKAMINEN JA MÄÄRÄOSAN LUOVUTUS

Osapuolet sitoutuvat olemaan vaatimatta yhteisomistussuhteen purkamista. Näin ollen Tontin jakaminen useaksi itsenäiseksi, tässä sopimuksessa määriteltyjen Hallinta-alueiden mukaisiksi kiinteistörekisteriyksiköiksi ja siten yhteisomistuksen purkaminen edellyttää kaikkien Osapuolten suostumusta.

Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että niiden omistaman Hallinta-alueen luovutuksen-saaja tulee tietoiseksi tästä sopimuksesta ennen luovutusta ja että luovutuksensaaja sitoutuu noudattamaan tätä sopimusta. Tämä sopimus pysyy voimassa tämän sopimuksen tarkoittamien Tontin Hallinta-alueiden vastaisista luovutuksista riippumatta.

## 14 SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN JA KIINNITYSTEN JÄRJESTÄMINEN

Osapuolet hakevat tämän sopimuksen kirjaamista parhaalla etuoikeudella. Kirjaamista haetaan kirjaamishakemuksella, jonka kukin Osapuoli allekirjoittaa tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

Osapuolet vastaavat edellisessä kohdassa mainitun kirjaamisen viranomaiskustannuksista Tontin määräosien mukaisessa suhteessa.

Kukin Osapuoli vastaa yksin omaan murto-osaansa mahdollisesti vahvistetuista kiinnityksistä, rasiuksista, oikeuksista ja rasitteista. Osapuolilla on oikeus hakea omistamaansa murto-osaan kiinnityksiä ja saada niihin vahvistettuja panttikirjoja muita Osapuolia kuulematta.



## 15 SOPIMUSMUUTOKSET

Kaikki tämän sopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja ne edellyttävät kaikkien Osapuolien suostumusta. Muutokset kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

## 16 RIITAIUUDET

Tästä Sopimuksesta johtuvat riidat käsitellään ensisijaisesti neuvotteluteitse. Ellein näin saavuteta ratkaisua, riita käsitellään välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on yksijäseninen. Välimiesmenettelyn paikka on Turku. Välimiesmenettelyn kieli on suomi.

## 17 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA NOUDATTAMINEN

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

Sopimus voidaan irtisanoa ainoastaan, mikäli olosuhteiden olennaisen muuttumisen johdosta Tontin alueen hallinnan jaolle ja siten tämän sopimuksen voimassaololle ei ole enää perusteltua tarvetta. Sopimusta ei kuitenkaan voida irtisanoa ilman pantinhaltijoiden suostumusta. Irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta.

## 18 JAKELU

Tätä Sopimusta on tehty kuusi (6) yhtäpitävää kappaletta, yksi jokaiselle Osapuolelle ja yksi Turun kaupungille.

Kun Tonttien uusi omistaja tai haltija liittyy tämän Sopimuksen Osapuoleksi aiemman omistajan tai haltijan tilalle, sille annetaan alkuperäinen kappale tästä Sopimuksesta.

## 19 LIITTEET

Liite 5.1 Pysäköintipaikat ja kulkuyhteysalue

Liite 6.1.2 Alustavat rakennusvaiheet

## 20 PAIKKA, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Turussa xx.xx.2023

**Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Pihlaja**

\_\_\_\_\_

xxxxxxx

**Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Koivu**

\_\_\_\_\_

xxxxxxx

**Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Haapa**

\_\_\_\_\_

xxxxxxx

**Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Leppä**

---

XXXXXXXX

**Asunto Oy Turun Nuutinkulma**

---

XXXXXXXX



