

HALLINNANJAKOSOPIMUS

1. OSAPUOLET, MÄÄRÄOSUUDET JA HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN KOHDE

Tämän sopimuksen osapuolina ovat seuraavat tontin 853-23-57-2 vuokraoikeuden määräosaiset omistajat:

Asunto Oy Turun Hippoksentie 33 A, ”Hippoksentie”

y-tunnus: 2788201-5

Määräosa: 43/100

Lumo Vuokratalot Oy, ”Vuokratalot”

y-tunnus: 2303701-7

Määräosa: 57/100

Yllä todetut osapuolet jäljempänä ”**Osapuolet**” tai ”**Osapuoli**” siten kun asiayhteys kulloinkin edellyttää.

Hallinnanjakosopimuksen kohteena on Turun kaupungilta vuokrattu Turun kaupungin Vasaramäen kaupunginosan korttelissa 57 sijaitseva tontti 2, laitostunnus 853-23-57-2-L1 ”**Tontti**” sekä Tontilla sijaitsevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet.

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokratalot on 18.8.2021 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Tontin vuokraoikeuden määräosuuden 43/100 ja tällä määräosalla olevan purkukuntoisen asuinkerrostalon Hippoksentielle. Hippoksentie on purkanut omistamallaan Tontin vuokraoikeuden määräosalla sijaitsevan rakennuksen ja toteuttanut tilalle uuden asuinkerrostalon.

Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat Tontin hallinnan jakamisesta ja pysäköintipaikkojen, leikki- ja oleskelualueiden sijoittamiseen liittyvistä sekä muista Tontin yhteisomistukseen liittyvistä asioista.

3. KERROSALA

Tontin asuinrakennusten kerrosala jakaantuu seuraavasti:

Hippoksentie Rakennus A: 4344 k-m²

Vuokratalot Rakennus B: 3377 k-m²

Vuokratalot Rakennus C: 2254 k-m²

4. OSAPUOLTEN YKSIN HALLINNASSA OLEVAT ALUEET

Hippoksentie hallitsee yksin liitteeseen nro 1 vihreällä merkittyä aluetta ja tälle alueelle sijoittuvaa rakennusta A, (**”Rakennus A”**).

Vuokratalot hallitsee yksin liitteeseen nro 1 punaisella merkittyjä alueita ja näille alueille sijoittuvia rakennuksia B ja C (**”Rakennus B ja Rakennus C”**).

5. OSAPUOLTEN YHTEISESSÄ HALLINNASSA OLEVAT ALUEET

Muilta osin kuin kohdassa 4. on mainittu, Tontti sekä sillä olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet ovat Osapuolten yhteishallinnassa, lukuun ottamatta kohdassa 12. todettuja pysäköintipaikkoja ja niiden hallinta- ja käyttöoikeutta.

6. YLLÄPITO JA YLLÄPITOKUSTANNUKSET

”Ylläpidolla” tässä sopimuksessa tarkoitetaan rakennusten, rakenteiden ja niitä palvelevien koneiden ja laitteiden käyttöä, hoitoa, huoltoa, vuosikorjauksia ja muuta kunnossapitoa, uusimista, peruskorjauksia, sekä niihin liittyviä hallinnollisia toimia.

Ylläpitokustannuksilla (”Ylläpitokustannukset”) tarkoitetaan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvia kustannuksia.

Osapuolet vastaavat yksinomaisessa hallinnassaan olevan alueen ja sillä olevan rakennuksen, rakenteiden, varusteiden ja laitteiden Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista kumpikin itsenäisesti.

Yhteishallinnassa olevien alueiden, rakenteiden, varusteiden ja laitteiden Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista vastaavat Osapuolet asuinrakennusten kerrosalojen suhteessa, ellei jäljempänä toisin mainita.

7. LEIKKI- JA OLESKELUALUEET SEKÄ TOMUTUS- JA KUIVAUSTELINEET

Yhteishallinnassa olevalle alueelle sijoitetaan Osapuolten yhteiset leikki- ja oleskelualueet, varistorakennus sekä tomutus- ja kuivaustelineet liitteessä 2 esitetysti.

8. JÄTEPISTE

Osapuolten yhteinen jätteiden keräyspiste sijoitetaan Tontille liitteessä 2 esitetysti.

9. JOHTOJEN, PUTKIEN JA KAAPELIEN SIJOITTAMINEN

Osapuolet sallivat Tontin alueelle sijoitettavan toisen Osapuolen rakennusta palvelevia putkia, johtoja, kaapeleita ja niihin liittyviä varusteita sekä laitteita.

Kumpikin Osapuoli vastaa yksin kustannuksellaan sellaisten rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta ja Ylläpidosta jotka palvelevat vain kyseisen Osapuolen hallitsemaa Tontin osaa tai rakennusta.

Kahta tai useampaa Tontin osaa tai rakennusta palvelevien rakenteiden, putkien, johtojen, kaapeleiden, varusteiden ja laitteiden toteuttamisesta, Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista vastaavat kerrosalojen suhteessa ne Osapuolet, joiden Tontin osia tai rakennuksia ne palvelevat.

9. RASITESOPIMUS/HUOLTORAKENNUS TONTILLA 853-23-57-1

Naapuritontilla sijaitsevan huoltorakennuksen ja sillä sijaitsevien teknisten välineiden, laitteiden sekä pesula- ja saunatilojen käyttö-, ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, peruskorjaus- ja uudelleen rakentamiskustannuksista on sovittu 853-23-57-1 ja 853-23-57-2 välisessä 1.6.2010 allekirjoitetussa rasitesopimuksessa (”**Rasitesopimus**”).

Huoltorakennus ei palvele Hippoksentietä, joten Tontin osuus edellä mainituista kustannuksista kuuluu kokonaisuudessaan Vuokrataloille.

10. PELASTUSTIET JA PELASTUSAUTON NOSTOPAIKAT

Osapuolten yhteiset pelastus- ja huoltoajoneuvojen ajoyhteydet sekä pelastusauton nostopaikat sijaitsevat Tontilla liitteessä 3 esitetysti.

11. VÄESTÖSUOJAT

Väestönsuojat sijaitsevat Tontilla liitteessä 4 esitetysti.

12. PYSÄKÖINTIPAIKAT

Tontilla sijaitsee autotalli-, autokatos- ja avopysäköintipaikkoja liitteessä 5 esitetysti.

Pysäköintipaikkojen hallinta- ja käyttöoikeus jakaantuu Osapuolten välillä seuraavasti:

Rakennus	autotalli	autokatos	avopaikat
Rakennus A, Hippoksentie	4	10	20
Rakennus B, Vuokratalot	5	13	25
Rakennus C, Vuokratalot	3	9	15
Yhteensä	12	32	60

Osapuolet vastaavat yksinomaisessa käytössään olevien autotalli-, autokatos- ja avopysäköintipaikkojen sekä pysäköintiä palvelevien rakenteiden, varusteiden ja laitteiden Ylläpidosta ja Ylläpitokustannuksista autopaikkojensa lukumäärän mukaisessa suhteessa

Tontilla olevat liitteessä 5 esitetyt 10 vieraspaikkaa (avopaikat) ovat kaikkien Osapuolten yhteisessä käytössä.

13. MAANVUOKRASOPIMUKSEN MUKAISET VELVOLLISUUDET JA REGRESSIOIKEUS TOISTA OSAPUOLTA KOHTAAN

Tontin maanvuokrasopimus Turun kaupungin kanssa on allekirjoitettu x.x.xxxx. Tämän vuokrasopimuksen mukaisesti tontin vuokralainen maksaa laskennallista perusvuokraa seuraavasti:

Vastuu vuokrasta jakautuu Osapuolten kesken seuraavasti:

Hippoksentie 43 %
Vuokratalot 57 %

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

14. OSAPUOLTEN YHTEISTYÖN JÄRJESTÄMINEN

Osapuolet asettavat Hoitokunta-nimisen neuvotteluelimen ("**Hoitokunta**"), joka vastaa tässä sopimuksessa määriteltyjen yhteishallinnassa olevien alueiden, rakenteiden, varusteiden ja laitteiden Ylläpidon järjestämisestä.

Kummallakin Osapuolella on oikeus nimittää Hoitokuntaan yksi edustaja. Hoitokunta neuvottelee ja valmistelee Osapuolten puolesta yhteisten toimintojen täytäntöönpanoon ja talouteen liittyvät asiat sekä esim. naapurikiinteistöjen kanssa tarvittavat rasite- yms. sopimukset. Osapuolten Hoitokuntaan nimittämät edustajat esittelevät ne tarvittaessa omien yhtiöidensä päätöksentekoeleimille, kuten hallituksille ja/tai Osapuolten yhtiökokouksille, hyväksyttäväksi.

Päätökset tämän hallinnanjakosopimuksen tarkoittamista asioista tehdään lähtökohtaisesti yksimielisesti kuitenkin siten, että mikäli jonkin päätöksen sisältö koskettaa vain toista Osapuolista, voidaan ko. päätös tehdä tämän Osapuolen yksimielisellä päätöksellä. Lisäksi lähtökohtana päätöksenteossa tulee olla, että tämän hallinnanjakosopimuksen toteuttamisessa otetaan huomioon hyvä kiinteistönhoitotapa.

15. KIINTEISTÖVERO

Osapuolet vastaavat kumpikin vuokraamallaan määräosalla ja hallitsemallaan alueella sijaitsevista rakennuksista ja rakennelmista määrättävästä kiinteistöverosta.

16. VAKUUTUKSET JA VAKUUTUSKORVAUSTEN KÄYTTÖ

Osapuolet sitoutuvat vakuuttamaan omistamansa Rakennuksen ja hallitsemallaan määräosalla sijaitsevat laitteet ja järjestelmät niiden täydestä arvosta. Osapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä omaisuutta vakuuttaessaan siten, että mahdollisuuksien mukaan otetaan vakuutukset samalta vakuutusyhtiöltä.

Mahdollisen vakuutus tapahtuman sattuessa tulee vahingonkorvaukset käyttää täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseksi tai uudelleen rakentamiseksi.

17. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee Osapuolia sitovaksi, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

18. SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN

Tämä hallinnanjakosopimus kirjataan maankaaren 14. luvun 3§ mukaisesti parhaalle etusijalle. Kumpikin Osapuolista on oikeutettu toista Osapuolta enempää kuulematta hakemaan tämän sopimuksen kirjaamista.

Kirjaamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Hippoksentie.

19. SOPIMUSVELVOITTEIDEN SIIRTÄMINEN

Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän Sopimuksen voimassa myös omaisuutensa uuteen omistajaan nähden.

20. JAKELU JA ALLEKIRJOITUKSET

Tämä hallinnanjakosopimus on laadittu kolmena (3) saman sisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

Allekirjoitukset seuraavalla sivulla

Helsingissä xx.9.2023

Lumo Vuokratalot Oy

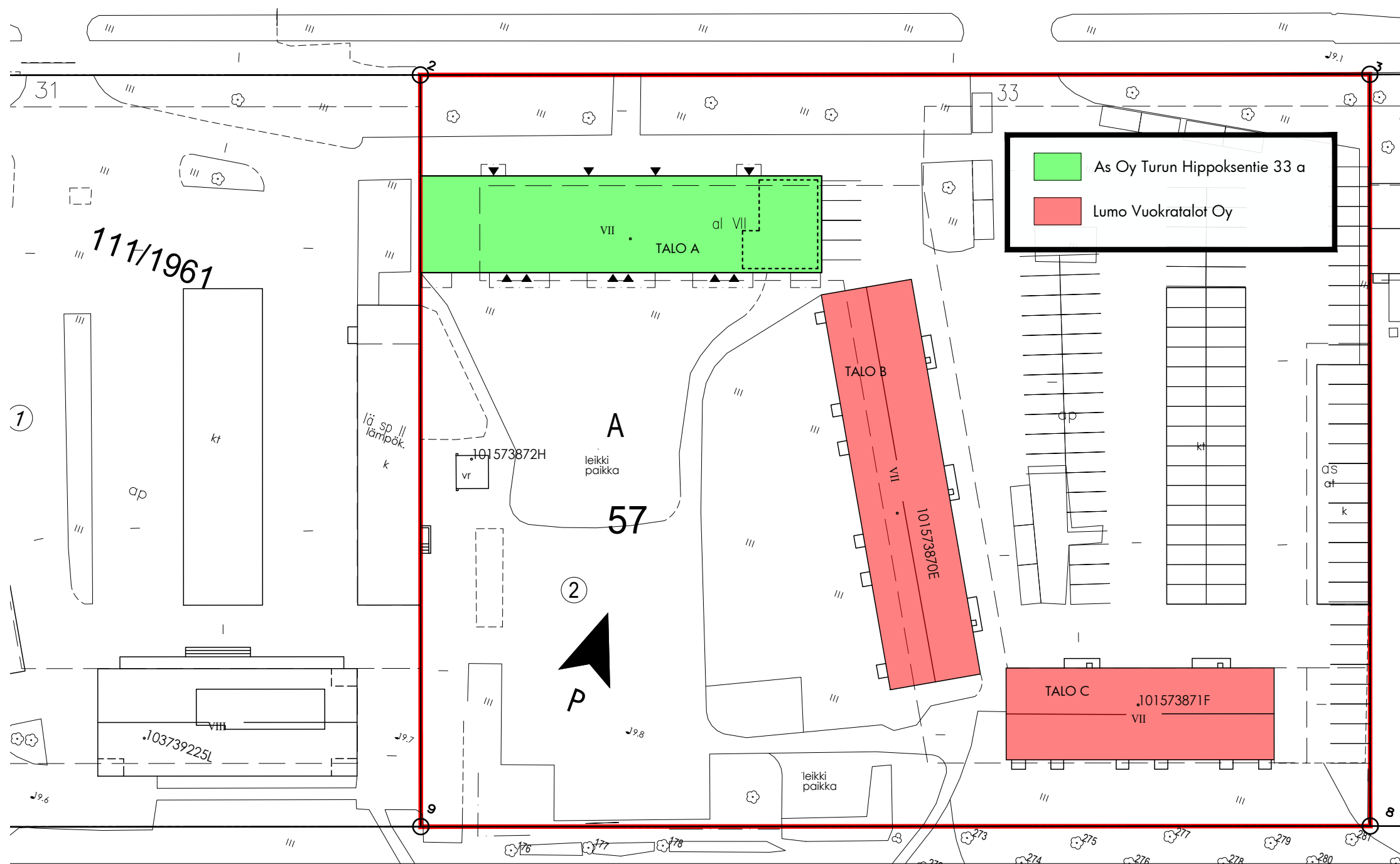
Markus Kouhi

Kati Turtinen

Asunto Oy Turun Hippoksentie 33 A

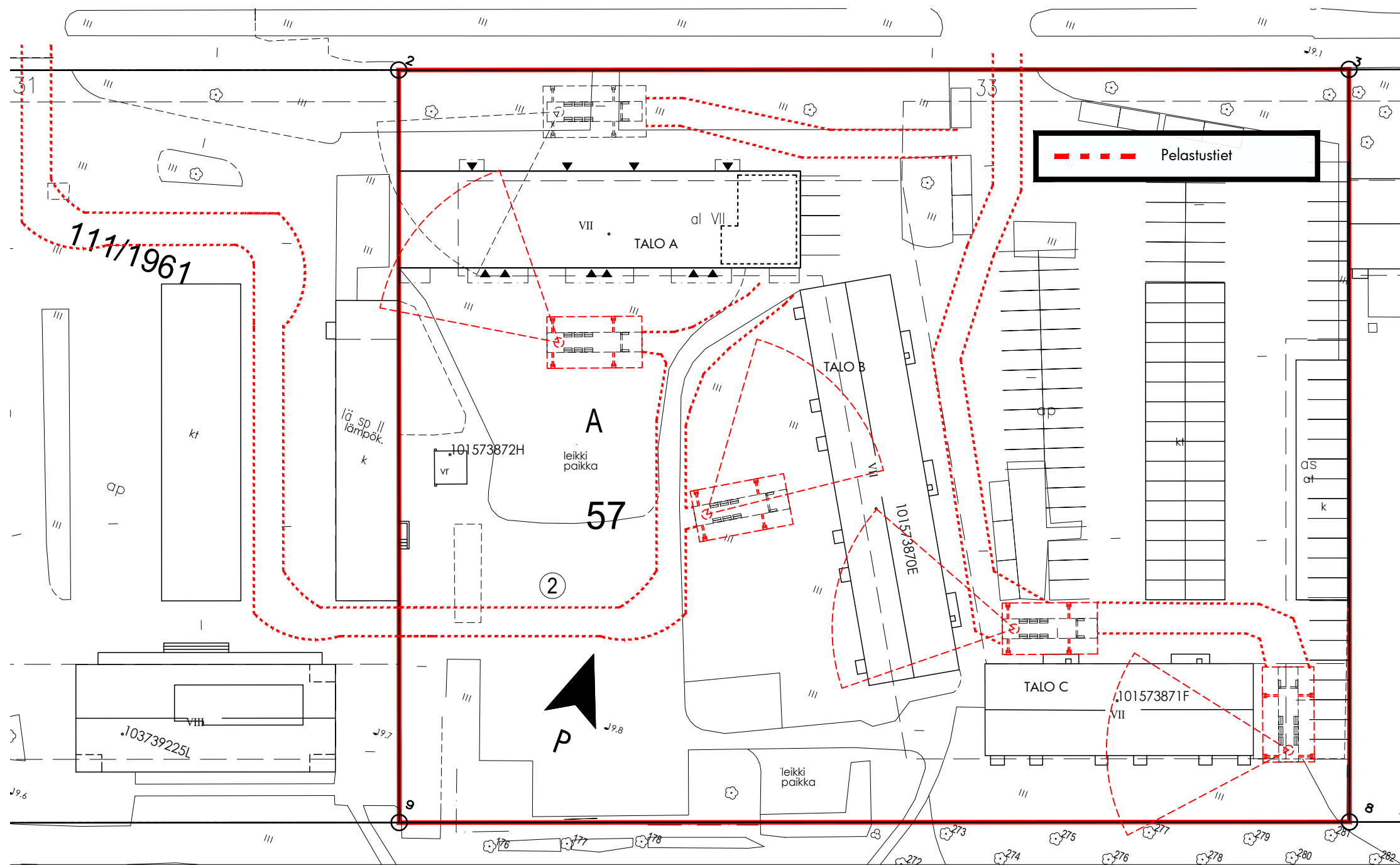
Leena Nuora

Liitteet: Liite 1: Tontin hallinta, 28.5.2021
Liite 2: Piha-alueet, 28.5.2021
Liite 3: Pelastustiet, 28.5.2021
Liite 4: Väestösuojat, 28.5.2021
Liite 5: Autopaikat, 28.5.2021



- Leikki- ja oleskelualueet
- Jätepiste
- Tomutus- ja kuivaustelineet







- Talo A
- Katoksessa 10 ap
- Tallissa 4 ap
- Avopaikat 20 ap
- yht. 34 ap

- Talo B
- Katoksessa 13 ap
- Tallissa 5 ap
- Avopaikat 25 ap
- yht. 43 ap

- Talo C
- Katoksessa 9 ap
- Tallissa 3 ap
- Avopaikat 15 ap
- yht. 27 ap

- Vieraspaiikat 10 ap

- Yhteensä 114 ap

