

HALLINNANJAKOSOPIMUS

Turun kaupunki

833-153-32-8

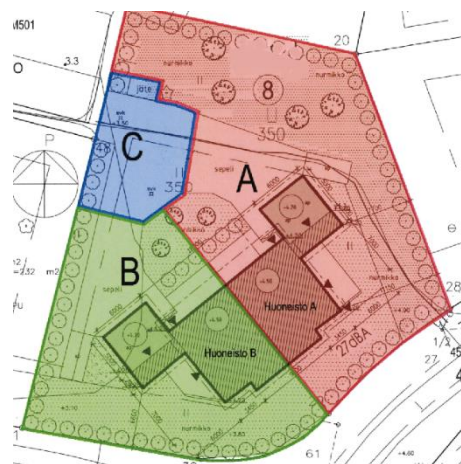
Vaarinkuja 11

20900 Turku

Uudisrakennusturku Oy

sekä

Uudisrakennusturku Oy



14.11.2024

HALLINNANJAKOSOPIMUS

Sisällysluettelo

1. Sopijapuolet	3
2. Sopimuksen kohteena oleva kiinteistö	3
3. Sopimuksen peruste, tarkoitus ja hallintaoikeudet	3
4. Omistusoikeus ja sitoumus Turun kaupungille	4
5. Tontin tai alueen jakaminen	4
6. Määräosaluvut	4
7. Sopimuspuolten omistuksen ulottuvuudet	5
8. Yhteiset alueet ja kulkuoikeudet	5
9. Lainhuudatus ja kiinteistön panttaus ja valtuutus erityisen oikeuden kirjaamiseen	5
10. Yhteisomistuksen pysyvyys	5
11. Rakennusoikeus	5
12. Mahdollinen kiinteistölle osoitettava lisärakennusoikeus	6
13. Rakennushankkeiden toteutus	6
14. Suostumus mahdolliseen muutosrakennuslupa	6
15. Sopijapuolten sietovelvoite	6
16. Kiinteistöllä olevan toisen hallinta-alueen käyttö	6
17. Hallinta- ja käyttöoikeudet	6
18. Määräosien, hoito ja kunnossapito sekä talousrakennuksen käyttö yms.	6
19. Katualueiden kunnossapitovelvollisuus	7
20. Lumenajo, hiekoitus, kunnossapito ym.	7
21. Kunnossapidon ja siisteyden laiminlyönti	7
22. Kunnallistekniikka (vesi- ja jätevesisopimus sekä sähkökopimukset)	7
23. Keskinäiset rasitteet	7
24. Teknisen tilan käyttö, päävesimittari, TV-antenni ja pihavalot	8
25. Autopaikoituksen hallinta ja varaus autosähkölatausmahdollisuuteen	8
26. Jätehuolto ja jäteastioiden sijainti	8
27. Jäte- ja sadevesiviemärijohtot	8
28. Kiinteistövero	8
29. Vakuutukset	9
30. Kiinnitykset ja pantti	9
31. Rasitesopimukset	9
32. Kustannusten jako	9
33. Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen	9
34. Sopimuksen muuttaminen	10
35. Sopimuksen siirtäminen	10
36. Riitaisuudet	10
37. Sopimusten määrä	10
Päiväys	10
Allekirjoitukset	10
Jakelu: Tiedoksi, Turun kaupungin rakennusvalvontaviranomaisille	11

1. Sopijapuolet

- | | | |
|----|--|--------|
| 1. | Uudisrakennusturku Oy
Y-tunnus 2816554-4
Latokarinkatu 3
20200 Turku

(jäljempänä A), alue A | ½ -osa |
| 2. | Uudisrakennusturku Oy
Y-tunnus 2816554-4
Latokarinkatu 3
20200 Turku

(jäljempänä B), alue B | ½ -osa |

2. Sopimuksen kohteena oleva kiinteistö

Turun kaupungin (853) Toijaisten kaupunginosan (153) 32. korttelin tontti 8, pinta-alaltaan 1567 m². Kiinteistötunnus 853-153-32-8 (jäljempänä tässä sopimuksessa "kiinteistö"). Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Vaarinkuja 11, 20900 Turku.

Kiinteistö sijaitsee 2.4.2016 voimaan tulleen asemakaavan mukaisesti asuinpientalojen korttelialueella, jolle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa (AP-1).

3. Sopimuksen peruste, tarkoitus ja hallintaoikeudet

Sopijapuolet omistavat kumpikin kohdassa "Tontin jakaminen" määritellyn määräosan kiinteistöstä.

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

Tämä hallinnanjakosopimus ja tätä tonttia koskeva alueitta A ja B käsittävä määräosakauppakirja muodostavat erottamattoman kokonaisuuden, joita ei voi luovuttaa erikseen.

Tätä sopimusta ei voi käyttää Maakaaren mukaisena kiinteistön luovutuskirjana.

4. Omistusoikeus ja sitoumus Turun kaupungille

Turun kaupunki omistaa tontin Toijainen-32-8 (853-153-32-8) ja A ja B omistavat tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisesti kiinteistöllä olevan rakennuksen, koneineen ja laitteineen sekä yhteisesti alueen C.

Sopimusosapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti vastaamaan Turun kaupungille 01.09.2020 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa vuokramiehelle asetetuista maksuista, takuista, muista velvoitteista ja sitoumuksista, mukaan lukien vuokran maksusta.

5. Tontin tai alueen jakaminen

Kumpikin sopijapuoli omistavat kiinteistöstä erillisen kauppakirja perusteella tässä sopimuksessa määritellyn määräosan.

Tontin pinta-ala on 1567 m².

Molemmilla sopijapuolilla on yksinomainen käyttö- ja hallintaoikeus sopimuksen liitteenä olevaan karttaan (liite 5.11.2024) merkityllä tavalla ellei tässä sopimuksessa toisin määrätä.

Sopijapuolten yksin hallinnoimat kiinteistön alueet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen kirjaimilla A ja B.

Todetaan, että edellä sanottujen sopijapuolten omistusta osoittavien rakennusten omistusrajoja osoittava liitepiirustus on likimääräisiä ja että lopulliset ja tarkat omistus- ja hallintarajat ilmenevät lopullisesti hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista sekä rakentamisen päätyttyä tarvittaessa tehdyistä tarkepiirustuksista.

6. Määräosaluvut

Alue A:n käyttö- ja hallinoikeus on 1/2 -osaa	50,0 %
<u>Alue B:n käyttö- ja hallinoikeus on 1/2 -osaa</u>	<u>50,0 %</u>
Yhteensä	2/2 -osaa 100,0 %

Edellä mainituissa määräosaluvuissa ei ole otettu huomioon piha-alueen hallintaan oikeuttavien alueiden pinta-alaeroja koska niiden vaikutuksia tontin käyttöön ja ylläpito ym. kustannuksiin pidetään vähäisenä ja ko. piha-aleen hoidosta ja ylläpidosta vastaa yksin sen alueen haltija. Todetaan, että hallinta-alueiden A ja B huoneistot ovat varustetasoltaan ja laajuudeltaan lähes identtiset.

7. Sopimuspuolten omistuksen ulottuvuudet

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.

8. Yhteiset alueet ja kulkuoikeudet

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

Sopijapuolilla on kummallakin oikeus käyttää vesikatolle johtavia tikkaita vesikaton huoltoon ja tarkastukseen liittyen.

9. Lainhuudatus ja kiinteistön panttaus ja valtuutus erityisen oikeuden kirjaamiseen

Molemmat sopijapuoli on itse velvollinen hakemaan määräosuusomistukseensa lainhuudon tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että molemmat määräosan (kiinteistön) osaomistajat voivat perustaa panttioikeuden ainoastaan omistamaansa määräosuuteen.

A antaa B:lle valtuudet hakea tämän hallinnanjakosopimuksen erityisen oikeuden kirjaamista ilman erillistä valtakirjaa.

10. Yhteisomistuksen pysyvyys

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

11. Rakennusoikeus

Koko kiinteistön rakennusoikeuden määrä on 385 kerros-m² (350+35 kerros-m²) .

Rakennusoikeutta on käytetty 298,0 kerros-m². Rakennusoikeutta on käyttämättä 97,0 kerros-m² (62+35 kerros-m²).

Käytetty ja käyttämätön rakennusoikeus jakautuu sopijapuolten hallitsemien alueiden kesken suhteessa 50 % / 50 %.

Rakennusoikeusmäärinä on käytetty rakennuslupa-asiakirjana olevaa asemapiirrosta (28.6.2021).

12. Mahdollinen kiinteistölle osoitettava lisärakennusoikeus

Mikäli sopijapuolten omistamalle tontille kaavoitetaan myöhemmin lisää rakennusoikeutta, jonka käyttötarkoitus on yksilöimättöä tai rakennusoikeutta saadaan muulla tavalla, jaetaan lisärakennusoikeus heidän kesken tontin omistusosuuksien mukaisessa suhteessa.

13. Rakennushankkeiden toteutus

Kiinteistön rakennukset on rakennettu valmiiksi tämän hallinnanjakosopimuksen voimaantullessa.

14. Suostumus mahdolliseen muutosrakennuslupaan

Sopijapuolet sitoutuvat näin ollen myötävaikuttamaan kunkin määräosan omistajan mahdolliseen muutosrakennusluvan saamista ja sitten allekirjoittamaan toisen alueen rakennuslupahakemuksen osaomistajana.

15. Sopijapuolten sietovelvoite

Sopijapuolet ovat velvollisia sallimaan puolin ja toisin toisen sopijapuolen, 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.

16. Kiinteistöllä olevan toisen hallinta-alueen käyttö

Molemmilla sopijapuolella on oikeus sijoittaa mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla toisten sopijapuolten 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 ei voida rakennusteknisesti sijoittaa muualle kiinteistön omalle hallinta-alueella.

17. Hallinta- ja käyttöoikeudet

Kiinteistöä ja sille toteutettavia tiloja hallitaan tämän sopimuksen ja oheisten liitekartan mukaan.

18. Määräosien, hoito ja kunnossapito sekä talousrakennuksen käyttö yms.

Sopijapuolet vastaavat molemmat itse hallitsemansa alueen 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 toisen 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 viranomais määräykset myös kunnan ja siisteyden osalta.

19. Katualueiden kunnossapitovelvollisuus

Hallinta-alueen omistajat ovat yhteisvastuullisesti velvollisia kiinteistöön rajoittuvan katualueen puhtaanapidosta niin kuin siitä on laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) säädetty.

20. Lumenajo, hiekoitus, kunnossapito ym.

Kumpikin sopijapuoli huolehtii lumenajosta ja hiekoituksesta ym. kunnossapidosta hallinnoimansa alueen osalta. Lunta ei saa karsata tai varastoida toisen hallinnoimalle alueelle ilman suostumusta. Yhteisalueen (C) talvi- ja kesäkunnossapidosta sekä siisteydestä sopijapuolet sopivat erikseen keskenään. Mikäli muuta ei sovita niin talvihuolloista yms. sopijapuolet huolehtivat vuoroviikkoina, niin että A huolehtii parittomien kalenteriviikkojen ja B huolehtii parillisten kalenteriviikkojen huollosta yms.

21. Kunnossapidon ja siisteyden laiminlyönti

Mikäli toinen 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.

22. Kunnallistekniikka (vesi- ja jätevesisopimus sekä sähkö sopimukset)

Todetaan, että tämän hallinnanjakosopimuksen voimaantullessa kiinteistö on liitetty Turun kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon. Kiinteistölle solmittu yksi vesi- ja viemäri liittymäsopimus Turun Vesihuolto Oy:n (Turun kaupungin) kanssa.

Kumpikin sopijapuoli tekee itse sähkö-, data- tai muut sen kaltaiset sopimukset suoraan ko. palvelun suoraan tuottajan kanssa.

23. Keskinäiset rasitteet

Osapuolilla ei ole keskinäisiä erikseen sovittuja rasitesopimuksia.

24. Teknisen tilan käyttö, päävesimittari, TV-antenni ja pihavalot

Rakennuspiirustuksissa esitetyt tekniset laitteet sijaitsevat kummankin omalla hallinta-alueella.

Päävesimittarit sijaitsevat A:n teknisessä tilassa. B:llä on tarvittaessa oikeus päästä päävesimittarin luokse, tarkistamaan ja lukemaan kulutuslukemat ko. kellaritilaan. Sopijapuolet voivat sopia keskenään veden kulutuksen tasausmaksuista veden käytön takamittarien perusteella. .

25. Autopaikoituksen hallinta ja varaus autosähkölatausmahdollisuuteen

Autojen pysäköintipaikat sijaitsevat kummankin omalla hallinta-alueella.

Autojen tyhjäkäyntiä tulee välttää piha-alueella.

Todetaan, että kummallekin huoneistolle on tehty varaus autosähkölatauspisteen asennusta varten.

26. Jätehuolto ja jäteastioiden sijainti

Yhteisalueella C sijaitsee yhteinen talousjätteiden keräyspaikka ja -astiat.

Sopijapuolet huolehtivat yhteisesti jätehuollosta solmimalla Turun kaupungin alueella toimivien jätehuolto-yhtiöiden kanssa sopimuksen jätehuoltonsa järjestämisestä. Sopijapuolten yhteisellä päätöksellä jätehuoltosopimukset voidaan sopia myös erikseen.

27. Jäte- ja sadevesiviemärijohdot

A:lla ja B:llä on koko kiinteistöä palvelevat yhteiset jäte- ja sadevesiviemärijohdot, joiden huollosta ja muusta ylläpidosta he vastaavat yhteisvastuullisesti.

28. Kiinteistövero

Kiinteistöveron suorittamisvelvollisuus määräytyy kiinteistöverolain (20.7.1992/654) 2 luvun 9 §:n mukaisesti eli molemmat on verovelvollinen suorittamaan veron omalta osuudeltaan kiinteistöön.

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

29. Vakuutukset

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

30. Kiinnitykset ja pantti

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

31. Rasitesopimukset

Tämän hallinnanjakosopimuksen mukaisille määräosille A ei kohdistu rasitesopimuksia A:ta koskevan hallinnanjakosopimuksen allekirjoituspäivänä.

32. Kustannusten jako

Maksuista, jotka muodostuvat kiinteistön yhteisistä kustannuksista ja palveluista osapuolet maksavat yhdessä suhteessa 50 % / 50 %.

Kustannusten jakomääriteltynä on käytetty käytettyä rakennusoikeutta.

Mikäli jompikumpi tulee myöhemmin käyttämään kiinteistölle mahdollisesti myönnettyä lisärakennusoikeutta tulee kustannusten jakoperuste muuttua vastaamaan käytettyä rakennusoikeutta.

Kumpikin osapuoli vastaa omassa yksinomaisessa hallinnassa olevan rakennusten, rakenteiden ja laitteiden peruskorjaus- ja kunnossapitokustannuksista, ylläpidosta ja huollosta.

33. Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus voidaan kirjallisesti irtisanoa päättyväksi kuuden (6) kuukauden kuluttua irtisanomisesta, jos kiinteistön yhteisomistus lakkaa.

Tämä maakaaren 14 luvun 3 §:ssä tarkoitettu sopimus kirjataan Varsinais-suomen maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin yhteisestä hakemuksesta, joten se tulee sitomaan myös tontin määräosien mahdollisia uusia omistajia. Tämän sopimuksen kaikki muutokset tehdään kirjallisesti ja Varsinais-suomen maanmittauslaitoksessa.

Tätä sopimusta ei voida irtisanoa eikä muuttaa ilman pantinhaltijoiden suostumusta.

34. Sopimuksen muuttaminen

Kumpikin osapuoli sitoutuvat muuttamaan tämän sopimuksen mikäli hallinnanjakoalueilla tapahtuu sellaisia muutoksia, jotka vaikuttavat tämän sopimuksen sisältöön. Muutokset kirjataan muutoksen aiheuttajan kustannuksella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

35. Sopimuksen siirtäminen

Sopijapuolen myydessä tai muulla tavoin luovuttaessa tämän sopimuksen kohteena olevan tontin 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 luovutuksensaaja.

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.

36. Riitaisuudet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan vastaajan kotipaikan yleisessä alioikeudessa.

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

37. Sopimusten määrä

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi A:lle, yksi B:lle ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

Päiväys

Turussa 5. päivänä marraskuuta 2024

Allekirjoitukset

ALUE A

UUDISRAKENNUSTURKU OY

XX
Hallituksen puheenjohtaja

ALUE B

UUDISRAKENNUSTURKU OY

XX
Hallituksen puheenjohtaja

Liitteenä

Hallinnanjakosopimuskartta 5.11.2024

Jakelu:

Tiedoksi, Turun kaupungin rakennusvalvontaviranomaisille

Hallinnanjakosopimuskartta

Turku 853-153-32-8

(Kartta ei ole mittakaavassa)



A on A:n hallinta-alue
B on B:n hallinta-alue
C on yhteisalue

456:1:10-M501

456:1:10

5.11.2024

Timo Nurmi
Maanmittausinsinööri AMK
Rakennusinsinööri