

HALLINNANJAKOSOPIMUS

Alla mainitut Sopijapuolet ovat tänään tehneet seuraavan hallinnanjakosopimuksen (jäljempänä ”**Hallinnanjakosopimus**”).

1. Sopimuksen kohde ja tausta

Turun kaupungin 62. kaupunginosan korttelin 45 tontti nro 6 (kiinteistötunnus: 853-62-45-6, jäljempänä ”**Tontti 6**”) sinne rakennettavine autopaikkoineen ja muine rakennelmineen.

Turun kaupunki omistaa Tontin 6. Sopijapuolet yhdessä vuokraavat 773 m² suuruisen alueen tontista 6 Turun kaupungilta hallintaosuuksien jakautuessa alla kuva- tulla tavalla.

2. Sopijapuolet ja omistus- sekä hallintaosuudet

1. **Asumisoikeus Oy Turun Akselintie 6a ja 6b** (Y-tunnus: 3305468-9, jäljempänä ”**Akselintie**”) Tontin 6 määräosan 14/18 vuokralaisena.
2. **Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Saraste 1** (Y-tunnus: 3305472-6, jäljempänä ”**Saraste 1**”) Tontin 6 määräosan 2/18 vuokralaisena.
3. **Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Saraste 2** (y-tunnus 3305473-4), jäljempänä ”**Saraste 2**”) Tontin 6 määräosan 2/18 vuokralaisena.

Akselintie, Saraste 1 ja Saraste 2 jäljempänä yhdessä ”**Sopijapuolet**” ja kukin erikseen ”**Sopijapuoli**”.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tällä Hallinnanjakosopimuksella sovitaan Sopijapuolten kesken maakaaren 14:3:n mukaisesti Tontin 6 hallinnan jaosta sekä siihen liittyen Tontin 6 rakentamisesta ja Tontille 6 mahdollisesti tarvittavista sisäisistä rasitteista/yhteisjärjestelyistä.

4. Hallintaoikeus tontin maapohjaan, rakennusoikeuksien kohdistuminen ja tontille rakennettavien autopaikkojen hallintaoikeus

Sopijapuolten liitteeseen (liite 1) tarkemmin merkitsemällä tavalla Sopijapuolet saavat yksinomaiseen hallintaansa seuraavat alueet:

- Akselintie: persikan värillä merkityt 14 autopaikkaa,
- Saraste 1: vihreällä merkityt 2 autopaikkaa,
- Saraste 2: sinisellä merkityt 2 autopaikkaa,
-

Sopijapuolet rakennuttavat omalla kustannuksellaan hallitsemalleen tontinosalle autopaikkansa ja omistavat ne yksin.

Yksinomaisessa hallinnassa olevien alueiden sähköt kytketään Tontin 6 omaan sähköliittymään ja mittaroidaan. Sähkönkulutuskustannus jaetaan kullekin Sopijapuolelle kulutusmittauksen mukaan.

Sopijapuolten yhteishallintaan jäävät kaikki alueet, joita Sopijapuolet eivät ole edellä kuvatulla tavalla osoittaneet autopaikkoina minkään Sopijapuolen yksinomaiseen hallintaan.

Sopijapuolet järjestävät yhteishallinta-alueen huollon yhdessä.

Sopijapuolet jakavat yhteishallinta-alueen sekä sillä olevien kalusteiden ja varusteiden rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista vuokraoikeuksien määräosien mukaisessa suhteessa.

Yhteishallinnassa olevien alueiden sähköt kytketään Tontin 6 omaan sähköliittymään ja mittaroidaan. Sähkönkulutuskustannus jaetaan kullekin Sopijapuolelle vuokraoikeuksien määräosien mukaisessa suhteessa.

5. Yhteisvastuullisuus

Sopimusosapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti vastaamaan Turun kaupungille 22.10.2024 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa vuokramiehelle asetetuista maksuista, takuista, muista velvoitteista ja sitoumuksista, mukaan lukien vuokran maksusta

6. Tontin sisäiset oikeudet

Teknisten Rakenteiden sijoittaminen ja huolto

Sopijapuolilla on puolin ja toisin oikeus sijoittaa tarvitsemiaan autopaikkojen käyttöönnotolle ja käytölle tarpeellisia putkia, johtoja, salaojia, kaapeleita sekä perustuksia ja rakenteita (jäljempänä ”**Tekniset Rakenteet**”) yhteishallinta-alueelle. Teknisiä Rakenteita ei saa sijoittaa siten, että niistä aiheutuisi kohtuutonta haittaa toiselle Sopijapuolelle.

Oikeutta käyttävä Sopijapuoli on velvollinen ilmoittamaan sijoittamansa Teknisen Rakenteen sijainnin toiselle Sopijapuolelle.

Sopijapuoli vastaa yksin ko. Sopijapuolta palvelevien Teknisten Rakenteiden rakentamis-, käyttö-, hoito-, ylläpito-, perusparannus- ja uusimiskustannuksista.

7 Tonttiin 6 kohdistuvat rasitteet

Tonttiin 6 kohdistuvat rasiteoikeudet sijoittaa Tontille 6 asuintonttien autopaikkoja ovat ensisijaisia suhteessa tämän Hallinnanjakosopimuksen mukaisiin hallinnajakoihin nähden.

8. Käytönaikainen hallinnointi

Tämän Hallinnanjakosopimuksen mukaisten yhteisten velvoitteiden hoitamiseksi tarpeellisten asioiden sopimisesta huolehtii Sopijapuolten lukuun hoitokunta noudattaen mitä tässä Hallinnanjakosopimuksessa on sovittu.

Hoitokunnassa Sopijapuolta edustaa Sopijapuolen valtuuttama henkilö, minkä lisäksi hoitokuntaan kuuluu aina kunkin Sopijapuolena olevan yhtiön isännöitsijä.

Kullakin Sopijapuolella on hoitokunnassa 1 ääni. Päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan asia arvalla. Sopijapuolten edustajat esittelevät päätökset tarvittavilta osin Sopijapuolen hallituksen tai

¹ Turun kaupunki ei osallistu hoitokuntaan tai sen toimintaan riippumatta siitä, mitä tässä kohdassa 7 sanotaan Sopijapuolten osallistumisesta hoitokuntaan tai hoitokunnan toiminnasta muuten.

asian niin vaatiessa hallituksen kautta yhtiökokouksen hyväksyttäväksi.

Hoitokunta kokoontuu tarvittaessa ja ensimmäisen kerran viimeistään, kun Sopijapuolten viimeisenä valmistuvan uudisrakennuksen asunnot ovat otettavissa käyttöön ja kaikkien yhtiöiden hallinto on luovutettu perustajaosakkaalta osakkeenomistajille. Hoitokunta kutsutaan kokoon toimittamalla kullekin Sopijapuolelle kirjallinen kutsu aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Kullakin Sopijapuolella on oikeus kutsua hoitokunta koolle.

9. Kustannusvastuu ja -jako

Siltä osin kuin edellä kustannusjaosta ei ole tarkemmin sovittu, Sopijapuolet vastaavat yhteiskäytössä olevien rakenteiden, varusteiden, laiteiden ja alueiden hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista noudattaen jakoperiaatteena aiheuttamisperiaatetta, hyötymisperiaatetta ja oikeudenmukaisuusperiaatetta tai käytön suhteessa. Em. kustannuksista vastataan joko erillismittauksen tai aiheuttamis-/hyötymisperiaatteen mukaisesti, jos sellainen on todennettavissa. Jollei näillä perusteilla riittävän luotettavasti voida todeta ja totetuttaa kustannusjakoa, noudatetaan kustannusjaon osalta edellän kohdassa 2 mainittua Tontin 6 vuokraoikeuksien välistä suhdetta.

Sopijapuolet eivät maksa tässä Hallinnajakosopimuksessa sovittuja uudisrakentamiskustannuksia toisilleen, vaan ne on huomioitu kunkin Sopijapuolena olevan asuntoyhtiön urakkasopimuksen urakkahinnassa ja tulevat urakkahinnan maksamisella suoritetuksi.

Kukin Sopijapuoli vastaa yksinomaan sen hallinnassa ja käytössä olevan alueen ja omistamiensa rakennusten, rakenteiden, varusteiden, laitteiden ja Teknisten Rakenteiden hoito-, huolto-, korjaus- uusimis- ja uudelleenrakentamiskustannuksista, ellei tässä Hallinnanjakosopimuksessa joltain osin nimenomaan ole toisin sovittu.

10. Sieto- ja myötävaikutusvelvoite

Sopijapuolet ovat velvollisia kustannuksetta hyväksymään muut tässä nimeämättömät välttämättömät rasitteet, oikeudet ja velvollisuudet, jotka tulevat esiin Tontin 6 rakennusvaiheen aikana kuitenkin siten, etteivät tässä Hallin-

nanjakosopimuksessa mainitut peruseriaatteen kumoudu tai muutu olennaisilta osin.

Sopijapuolet eivät ole oikeutettuja vaatimaan toiselta Sopijapuolelta korvauksia tämän toteuttaman rakennushankeen tai siitä mahdollisesti aiheutuvan haitan johdosta.

11. Kiinteistövero ja julkisoikeudelliset maksut

Sopijapuolet vastaavat kiinteistöverosta ja muista mahdollisista julkisoikeudellisista maksuista kunkin oman hallinta-alueensa ja sillä olevien autopaikkojen osalta.

12. Kiinnitykset

Kukin Sopijapuoli on yksin vastuussa omaan kiinteistöosuuteensa mahdollisesti vahvistetuista tai vahvistettavista kiinnityksistä, rasituksista, oikeuksista tai rasitteista.

13. Viranomaisluvut

Sopijapuolet saavat kumpikin yksin hakea asemakaavan mukaisia toimenpide-, rakennus- yms. viranomaislupia, jotka koskevat niiden yksinomaisessa hallinnassa olevaa aluetta, rakennusta tai rakennuksen osaa taikka uudisrakennusvaiheessa Sopijapuolen rakennusvastuulle osoitettua yhteiskäytössä olevaa aluetta. Sopijapuolet ovat puolin ja toisin velvollisia antamaan toisilleen em. lupien hakemisessa tarvittavat valtakirjat.

Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan kaikkiin tarvittaviin tavoin niihin toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen Tontin 6 rakentamiseksi täysimääräisesti sekä sitoutuvat siihen, etteivät ne millään tavalla vaikeuta tai hidasta rakentamista asemakaavan mahdollistamalla tavalla.

14. Vaaranvastuu ja vakuuttaminen

Sopijapuolilla on vaaranvastuu hallinnassaan olevista alueista sekä niille rakennettavista autopaikoista. Sopijapuolet sitoutuvat kustannuksellaan pitämään voimassa hallinta-alueillaan sijaitsevien autopaikkojensa täysarvovakuutuksen, pitäen sisällään ainakin palo- ja vastuuvakuutuksen tai sitä vastaavan vakuutusturvan.

Hoitokunta ottaa yhteishallinta-alueelle vakuutuksen.

Kukin Sopijapuoli on velvollinen vakuuttamaan tarvitsemansa väliaikaiset järjestelyt, jotka ovat tarpeen Tonttien keskeneräisyydestä johtuen (esim. väliaikaiset kulkuväylät ja jätepiisteet).

Sopijapuolet sitoutuvat kustannuksellaan pitämään hallinta-alueensa ja sillä olevat rakennukset sellaisessa kunnossa, että toiselle Sopijapuolelle ei aiheudu mitään kustannuksia Sopijapuolen yksinomaisessa hallinnassa ja/tai omistuksessa olevasta omaisuudesta, ellei joltain osin tässä Hallinnanjakosopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu.

15. Sopimuksen kirjaaminen

Tämä Hallinnanjakosopimus liitepiirustuksineen kirjataan maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaisesti sopijapuolten yhteisestä hakemuksesta. Kaikki tämän sopimuksen muutokset ja lisäykset kirjataan samoin maanmittauslaitoksella.

16. Sopimuksen muuttaminen

Mikäli viranomaiset vaativat muutoksia tai tarkistuksia tähän Hallinnanjakosopimukseen, Sopijapuolet sitoutuvat tarkistamaan tätä Hallinnanjakosopimusta viranomaisten määräämällä tavalla, kuitenkin siten, etteivät tämän Hallinnanjakosopimuksen peruseriaatteet kumoudu.

Edellä sanotusta huolimatta Sopijapuolet toteavat, että koska tätä Hallinnanjakosopimusta tehtäessä Tontti 6 on rakentamatta, Sopijapuolet odottavat tästä seuraavan, että tässä Hallinnanjakosopimuksessa sovittavia asioita saatetaan joutua tarkentamaan. Tämän johdosta Sopijapuolet sitoutuvat tässä tarkoituksessa myötävaikuttamaan tässä Hallinnanjakosopimuksessa sovittujen vastuiden, velvoitteiden ja oikeuksien tarkentamiseen noudattaen tämän Hallinnanjakosopimuksen peruseriaatteita sekä sitoutuvat täydentämään tätä Hallinnanjakosopimusta tarvittavilta osin.

Sopijapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät, että Bonava tulee luovuttamaan tämän Hallinnanjakosopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet perustettaville korttelin 45 asunto-osakeyhtiöille, jolloin ko. yhtiöt tulevat tämän Hallinnanjakosopimuksen osapuoliksi. Näin osapuoleksi tuleva asunto-osakeyhtiö hyväksyy yksin tämän Hallinnanjakosopimuksen sopijapuolitietoja koskevan muu-

toksen allekirjoituksellaan.

Tämän Hallinnajakosopimuksen muun muutoksen allekirjoittavat vain ne Sopijapuolet, joita muutos välittömästi koskee. Sopijapuolet ovat heti allekirjoittamisen jälkeen velvollisia toimittamaan jäljennöksen sopimuksen muutoksesta muille Sopijapuolille ja viipymättä rekisteröimään sopimuksen muutoksen.

17. Voimassaolo

Edellä mainittujen yhteishallinta-alueiden, hoito-, huolto-, ylläpito- ja peruskorjauskustannusten maksamiseen Sopijapuoli osallistuu siitä lähtien, kun viranomainen on hyväksynyt Sopijapuolen yksinomaiselle hallinta-alueelle rakennettavan rakennuksen / rakennukset käyttöönotettaviksi, ellei Sopijapuolten välillä muuta erikseen kirjallisesti sovita.

Sopijapuolet eivät myöskään voi vaatia toista Sopijapuolta toteuttamaan tämän rakentamisvastuulle kuuluvaa yhteishallinta-aluetta, sen osaa tai sillä sijaitsevaa rakennelmaa tms. ennen kuin ko. Sopijapuoli rakennuttaa yksinomaiselle hallinta-alueelleen asuinrakennuksen. Perustellusta syystä yhteishallinta-alue, sen osa tai sillä sijaitseva rakennelma voi valmistua vasta asuinrakennuksen käyttöönottohyväksynnän jälkeen.

Tämä Hallinnajakosopimus on voimassa 100 vuotta allekirjoittamisesta minkä jälkeen sopimus on voimassa toistaiseksi. Hallinnajakosopimuksen ollessa toistaiseksi voimassa, se voidaan kirjallisesti irtisanoa päättymään kuuden (6) kuukauden kuluttua irtisanomisesta, jos Tontin 6 käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet siten, ettei Hallinnajakosopimuksen voimassaololle ole enää tarvetta. Hallinnajakosopimusta ei kuitenkaan voi irtisanoa ilman pantinhaltijan suostumusta tai Akselintien ottaman korkotukilainan laina-aikana.

18. Erimielisyys

Tähän Hallinnajakosopimukseen perustava erimielisyys on ratkaistava ensisijaisesti neuvottelemalla käyttäen apuna osapuolen vaatimuksesta Suomen Asianajajaliiton sovittelulautakunnan nimeämää sovittelijaa. Viime kädessä erimielisyyden ratkaisee Varsinais-Suomen käräjäoikeus.

19. Allekirjoituskappalet

Tätä sopimusta on laadittu kolme (4) samansanaista kappaletta, yksi kullekin Sopijapuolelle ja yksi kirjaamisviranomaiselle.

ASUMISOIKEUS OY TURUN AKSELINTIE 6a ja 6b

Matti Keitilä, hallituksen puheenjohtaja

ASUNTO OY TURUN KIRSTINPUISTON SARASTE 1

Miia Järvelin, hallituksen puheenjohtaja

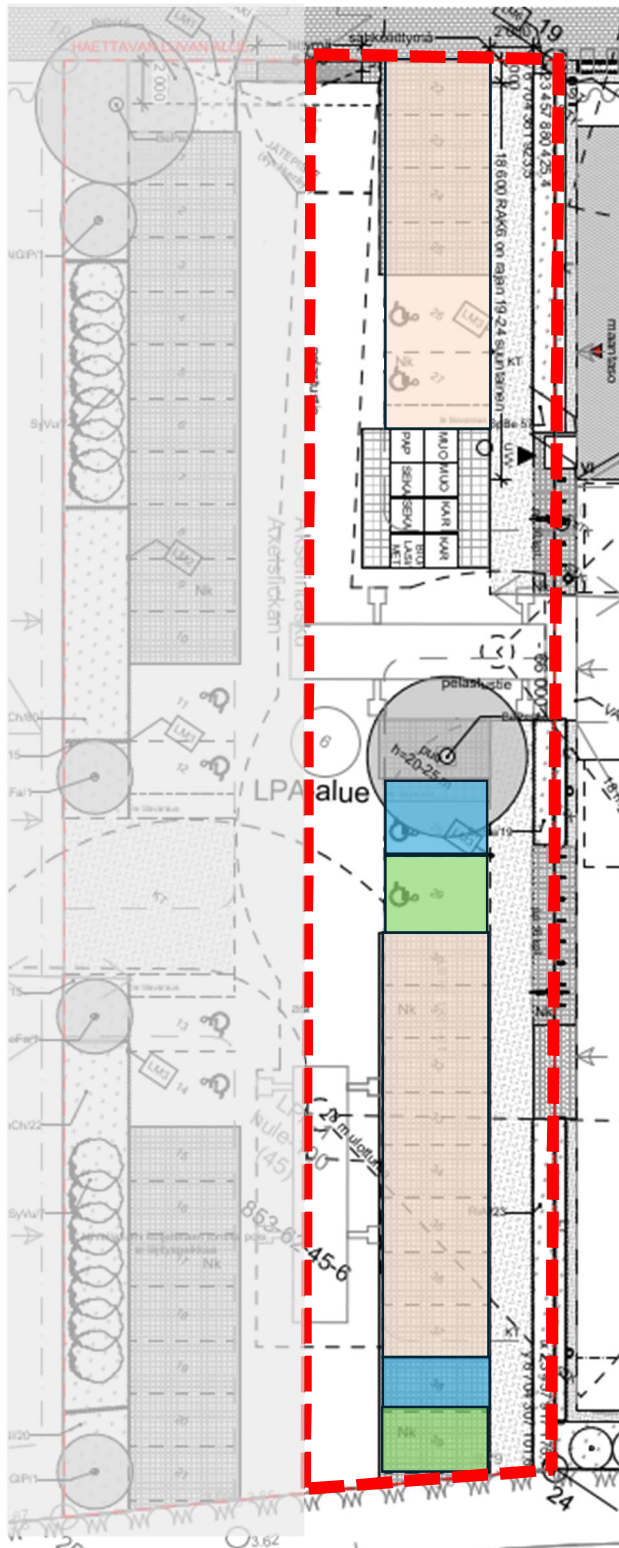
ASUNTO OY TURUN KIRSTINPUISTON SARASTE 2

Miia Järvelin, hallituksen puheenjohtaja

Liitteet

1. Pysäköintipaikat

Liite 1, pysäköintipaikat



Vuokra-alueen rajaus



Akselintie 6a ja 6b
autopaikat 22-27,
30-37



Saraste 1
autopaikat 29, 39



Saraste 2
autopaikat 28, 38