

HALLINNANJAKOSOPIMUS

koskien kiinteistöä

Asunto Oy Turun Länsikartano

853-77-67-1-L1

1. SOPIJAPUOLET	3
2. SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA KIINTEISTÖ	3
2.1. Tonttitiedot.....	3
2.2. Tontin omistus.....	3
2.3. Tontilla olemassa olevat ja rakennettavat rakennukset.....	4
2.4. Hallinnan jakautuminen	4
2.5. Ylläpidon sisältö	5
2.6. Ylläpidon hoidon sisältö	5
3. HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET	5
4. TONTIN HALLINNAN JAKAMINEN.....	5
4.1. Hallinta-alue A.....	6
4.2. Hallinta-alue B	6
4.3. Hallinta-alue C	6
4.4. Hallinta-alue E	7
5. OSAPUOLTEN OMISTUKSEN ULOTTUVUUDET	7
6. YHTEISKÄYTÖSSÄ OLEVA HALLINTA-ALUE D.....	7
7. LVI-, SÄHKÖ- JA TELELIITTYMÄT	8
7.1. Hallinta-alue A:n vesi, hulevesi- ja vesijohtoliittymät.....	8
7.2. Hallinta-alue A:n sähkö-, kaukolämpö- ja telekaapeliliittymät	9
7.3. Hallinta-alue B sähkö-, tele-, kaukolämpö-, vesi-, jätevesi ja hulevesiliittymät	9
7.4. Hallinta-alue C:n sähkö-, kaukolämpö- ja telekaapeliliittymät	9
7.5. Hallinta-alue E	9
8. ULKOVALOT JA AUTOLÄMMITYS PISTORASIAST	10
9. JÄTEHUOLTO	10
10. VÄESTÖNSUOJATILAT.....	10
11. IRTAIMISTOVARASTOT.....	11
12. AUTOPAIKAT.....	11
13. KAAPELI-TV JA DATALIITTYMÄT	11
14. KIINTEISTÖAUTOMAATIOJÄRJESTELMÄ.....	11
15. KATULIITTYMÄT	11

16. RAKENNUSOIKEUS.....	12
17. RAKENNUSHANKKEIDEN TOTEUTUS.....	12
18. KATUALUEIDEN KUNNOSSAPITOVELVOLLISUUS.....	13
19. KIINTEISTÖVERO	13
20. SIISTEYDEN LAIMINLYÖNTI	13
21. VAKUUTUKSET	13
22. MAHDOLLINEN TONTILLE 1 OSOITETTAVA LISÄRAKENNUSOIKEUS.....	13
23. YHTEISOMISTUKSEN PYSYVYYS	14
24. SUOSTUMUS RAKENNUSLUPAAN JA MUIHIN VIRANOMAISLUPIIN	14
25. RAKENNUSAIKAINEN JA HALLINTA-AIKAINEN TOIMINTA.....	14
26. KIINTEISTÖLLÄ OLEVAN TOISEN HALLINTA-ALUEEN KÄYTTÖ	14
27. KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET	14
28. SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN.....	15
29. VOIMASSA OLEVA RAKENNUSLUPA.....	15
30. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN.....	15
30.1. Voimaantulo.....	15
30.2. Voimassaolo.....	15
30.3. Sopimuksen muuttaminen.....	16
30.4. Pantinhaltijoiden suostumus	16
31. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN	16
32. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	16
33. MUUT MÄÄRÄYKSET.....	16
33.1. Liitteet	16
33.2. Kulut ja kustannukset.....	17
33.3. Otsikot.....	17
33.4. Sopimusehdon pätemättömyys	17
34. TONTIN VUOKRA	17
35. JAKELU	18
36. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET.....	18
37. LIITELUETTELO.....	19

1.

SOPIJAPUOLET

- 1.1. Asunto Oy Turun Länsikartano
Y-tunnus 1593871-2
- 1.2. Asunto Oy Turun Kauris
Y-tunnus 2946517-8
- 1.3. Lundén-Kiinteistöt Oy
Y-tunnus 0798956-0

joista jäljempänä käytetään yhteisesti nimitystä ”**Hallinta-alueen haltija tai Asuntoyhtiöt**”.

Asuntoyhtiöistä käytetään jäljempänä yhteisesti nimitystä ”**Osapuolet**” tai yksin ”**Osapuoli**”.

2.

SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA KIINTEISTÖ**2.1. Tonttitiedot**

Pinta-ala:	18.134 m ²
Sallittu rakennusoikeus:	7.207 m ²
Kaupunginosa:	Mälikkälä
Kortteli n:o	67
Tontti:	1
Vuokraoikeuden tunnus:	853-77-67-1-L1
Osoite:	Työnjohtajankatu 2, 20320 TURKU

2.2. Tontin omistus

Tontin omistaa Turun kaupunki, joka on vuokrannut sen Asunto Oy Turun Länsikartanolle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2055. Vuokrasopimus on tämän hallinnanjakosopimuksen liitteenä, **liite nro 1**.

Tontilla ei ole Turun kaupungin asettamaa rakentamisvelvoitetta.

2.3. Tontilla olemassa olevat ja rakennettavat rakennukset

Hallinta-alue A

- Alueelle on rakennettu kaksi (2) kerrostaloa sekä kaksi (2) huoltorakennusta.

Hallinta-alue B

- Alueelle rakennetaan kaksi (2) kerrostaloa ja kaksi (2) autotallirakennusta.

Hallinta-alue C

- Alueelle on saneerattu vanha kivinavetta, talo F.
- Alueelle on saneerattu kartanon vanha päärakennus.
- Alueelle on rakennettu autotallirakennus.
- Alueelle on rakennettu huoltorakennus F.

Hallinta-alue D

- Koko tontin yhteinen leikkialue.

Hallinta-alue E

- Alueelle rakennetaan yksi (1) kerrostalo ja kaksi (2) huoltorakennusta.

Yhteenveto

Tilanne selviää yksityiskohtaisesti voimassa olevasta rakennusluvasta pv. 6.4.2017, josta ote **liitteenä nro 2**.

2.4. Hallinnan jakautuminen

Hallinta-alueiden prosenttiosuudet määräytyvät rakennettujen tai suunniteltujen rakennusten pinta-alojen suhteessa seuraavasti:

Asunto Oy Turun Kauriin hallinta-alue on A	28 %
Asunto Oy Turun Länsikartano saa hallintaansa alueet B ja C	55 %
Hallinta-alue D eli tontin yhteinen leikkialue 530 m ²	
<u>Lundén-Kiinteistöt Oy saa hallintaansa alueen E</u>	<u>17 %</u>
	100 %

2.5. Ylläpidon sisältö

Jäljempänä sopimuksessa ”**ylläpidolla**” tarkoitetaan huoltoa, hoitoa, vakuuttamisvelvollisuutta, hallinnollisia yms. juoksevia toimia, kunnossapitoa, peruskorjausta ja uusimista sekä rasitteen tai oikeuden käyttöön liittyvää energiankulutusta siltä osin kuin se on kunkin rasitteen tai oikeuden osalta määritettävissä. Jokaisella hallinta-alueella on omat lämmitykseen liittyvät järjestelmänsä. Kulkuväylien osalta ylläpitoon kuuluu lisäksi kulkuväylällä olevien istutusten, varusteiden, kalusteiden, valaisimien, kaapeleiden ja opasteiden ylläpito. Ylläpitoon kuuluvat myös ylläpidon kustannukset.

2.6. Ylläpidon hoidon sisältö

Jäljempänä sopimuksessa ”**ulkoalueiden hoidolla**” tarkoitetaan puhtaanapitoa, lumitöitä, liukkauden torjuntaa sekä viheralueiden hoitoa, jotka sisältyvät edellä kohdassa 2.3. tarkoitettuun ylläpitoon.

Ulkoalueiden hoitoon kuuluvat myös ulkoalueiden hoidon kustannukset.

3.

HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Sopimuksen tarkoituksena on jakaa tontti nro 1 selkeisiin hallinta-alueisiin sekä määrittää tontille nro 1 jo valmiina olevien rakennusten ja rakennettavien rakennuksien tuleminen osapuolten yksinomaisten omistukseen ja hallintaan sekä näin turvata osapuolten omistuksen pysyvyys kirjaamalla tämä sopimus maanmittaustoimistossa maakaaren (MK) 14. luvun 3 §:n mukaisena oikeutena. Hallinnanjakosopimuksen kirjaaminen on kielletty vuokrasopimuksessa, mutta kirjaamiselle on haettu erillinen lupa vuokranantajalta.

Lisäksi sopimuksessa sovitaan osapuolten hallitsemiin tonttinosiin ja rakennuksiin kohdistuvista yhteisistä ylläpitokustannuksista ja eräistä muista sopimukseen liittyvistä kysymyksistä.

4.

TONTTIN HALLINNAN JAKAMINEN

Tontti nro 1 jaetaan neljään (4) hallinta-alueeseen sekä yhteiskäyttöiseen leikkipaikkaan. Hallinta-alueiden pinta-alat ovat seuraavasti (kts kohta 6, sivu 7):

Hallinta-alue A	3.160 m ²
Hallinta-alue B	4.800 m ²
Hallinta-alue C	7.244 m ²
Hallinta-alue D (leikkipaikka)	530 m ²
<u>Hallinta-alue E</u>	<u>2.400 m²</u>
Yhteensä	18.134 m ²

Hallinta-alueet (A, B, C ja E) ovat yhtiöiden yksinomaisessa käytössä ja hallinnassa.

Hallinta-alue D eli tontin nro 1 yhteinen leikkialue, pinta-ala 530 m². Tämän alueen ulkoalueiden hoidosta on sovittu tämän sopimuksen kohdassa kuusi (6. *Yhteiskäytössä oleva hallinta-alue D*).

Kullakin osapuolella on yksinomainen käyttö- ja hallintaoikeus sopimuksen liitteenä olevan kartan, **liite nro 3** merkityllä hallinta-alueella, ellei sopimuksessa toisin määrätä. Kullakin hallinta-alueella on oikeus rakentaa kellaritiloja kuitenkin asemakaavamääräysten tai rakennusjärjestyksen sallimissa rajoissa.

Liitteessä nro 3 on rajattu eri hallinta-alueet eri väreillä seuraavasti:

- Hallinta-alue A keltainen
- Hallinta-alue B vihreä
- Hallinta-alue C sininen
- Hallinta-alue E punainen

Kullakin hallinta-alueen haltijalla on oikeus itsenäisesti hakea rakennuslupaa kuitenkin siten, että naapurien kuuleminen on suoritettava. Naapureihin katsotaan myös muut hallinta-alueen haltijat.

4.1. Hallinta-alue A

Alueelle A on rakennettu kaksi (2) kerrostaloa ja kaksi (2) huoltorakennusta, joiden asuintalojen pinta-ala yhteensä on 2.098 m².

4.2. Hallinta-alue B

Alue on rakentamaton lukuun ottamatta 9 m²:n vedenottamo.

4.3. Hallinta-alue C

Hallinta-alueelle C on rakennettu seuraavat rakennukset:

- Mälikkälän kartanon kivinavetta talo F, johon on sisustettu viisitoista (15) loft-asuntoa. Rakennusluvan mukainen pinta-ala on 1.167 m².
- Mälikkälän kartanon päärakennus, joka on muutettu kahden perheen asunnoksi. Rakennusluvan mukainen pinta-ala on 365 m².

- Kartanorakennusta palveleva lämmin autotalli. Rakennusluvan mukainen pinta-ala on 50 m².
- Huoltorakennus F, joka palvelee taloa F siten, että huoltorakennuksessa F sijaitsee irtainvarastot sekä sauna-, peseytymis- ja pukutilat.

4.4. Hallinta-alue E

- Alueelle rakennetaan Talo A sekä kaksi (2) huoltorakennusta. Asuintalon pinta-ala on 1.322 m².

5.

OSAPUOLTEN OMISTUKSEN ULOTTUVUUDET

Osapuolten 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.

6.

YHTEISKÄYTÖSSÄ OLEVA HALLINTA-ALUE D

Osapuolten yhteiskäytössä oleva hallinta-alue D, joka toimii tontin nro 1:n leikkialueena, on liitepiirustuksessa safeerattu punaisella, **liite 4**. Ulkoalueiden hoitokustannukset jaetaan asuinrakennusten rakennusluvan mukaisten kerrosalojen suhteessa. Täten laskelmassa ei huomioida autotalleja, pihavarastoja ja muita ei asuntokäytössä olevia rakennuksia tai rakennelmia.

Edellä esitetyin perustein ulkoalueiden hoito (hallinta-alue D) jaetaan alueittain seuraavien pinta-alojen suhteessa:

Hallinta-alue A

- rakennus D	1.049 m ²
- <u>rakennus E</u>	<u>1.049 m²</u>
yhteensä	2.098 m ²

Hallinta-alue B

- rakennus B	1.322 m ²
- <u>rakennus C</u>	<u>1.322 m²</u>
yhteensä	2.644 m ²

Hallinta-alue C

- vanha navettarakennus	1.167 m ²
- vanha kartanon päärakennus	365 m ²
yhteensä	1.532 m ²

Hallinta-alue E

- Alueelle rakennetaan Talo A, joka pinta-ala on	1.322 m ²
---	----------------------

Pinta-alat perustuvat voimassa olevaan rakennuslupaan sekä Asunto Oy Turun Kauriin hallinnanjakosopimukseen pv. 18.12.2018.

Eli hoitokustannukset jaetaan asuntopinta-alan suhteessa seuraavasti:

Hallinta-alue A	28 %
Hallinta-alue B	35 %
Hallinta-alue C	20 %
<u>Hallinta-alue E</u>	<u>17 %</u>
	100 %

Edellä mainitut neliömetrimäärät perustuvat voimassa olevaan rakennuslupaan pv. 6.4.2017, jotka on esitetty tämän sopimuksen liitteessä, **liite 2**.

Hallinta-alueen D:n yhteiskäyttöiset huoltokustannukset ovat mm. seuraavia:

- Hallinta-alue D:n ulkovalaistuksen energiakustannukset (määritellään asiantuntijan arvioimana).
- Leikkivälineiden ja laitteiden kunnossapito.
- Ympäröivän pensasaidan huoltotoimet.
- Leikkialueen hiekka-alueen kunnossapito kuten esim. rikkaruohojen poisto, myrkytys
- Uudelleen hiekoitus jne.

7.

LVI-, SÄHKÖ- JA TELELIITTYMÄT**7.1. Hallinta-alue A:n vesi, hulevesi- ja vesijohtoliittymät**

Hallinta-alue A:n haltijalla on oikeus liittyä hallinta-alue C:n jo rakentamiin vesi-, hulevesi ja vesijohtoihin kuitenkin sillä edellytyksellä, että mikäli alueen A:n suunnittelussa todetaan, että järjestelmien mitoitus ei kestä hallinta-alueen A:n aiheuttamaa kuormitusta, vastaa kaikista muutoksista hallinta-alueen C:n tonttialueella ja katualueella (Työnjohtajankatu) hallinta-alueen A:n haltija. Muutostöiden aiheuttamista ennalteen saattamiskustannuksista vastaa hallinta-alue A:n haltija.

Näitä kustannuksia ovat mm:

- suunnittelumuutokset
- kaikki rakennus- ja LVI-työt sekä mahdolliset sähkötyöt
- viranomaisten luvat
- kaikkien piha- ja katualueiden saattaminen siihen kuntoon kuin ne olivat ennen liittymätöiden aloittamista.
- liittymismaksujen muutokset

7.2. Hallinta-alue A:n sähkö-, kaukolämpö- ja telekaapeliliittymät

Hallinta-alue A:n haltija vastaa liittymismaksuista.

7.3. Hallinta-alue B sähkö-, tele-, kaukolämpö-, vesi-, jätevesi ja hulevesiliittymät

Hallinta-alue B:n haltija vastaa kaikista liittymistä siten, että se ei käytä hallinta-alue A:n tai hallinta-alue C:n hallitsemaa hallinta-alueetta. Täten kaikki liittymät tehdään suoraan joko Työnjohtajankadulle tai Lukkosepänkadulle.

Otsikossa mainitut saadaan sijoittaa kulkevaksi hallinta-alueen E:n kautta, kuitenkin siten, että ne sijaitsevat sisäisen liikennekadun alueella. Hallinta-alueella B sijaitsevat rakennukset voidaan liittää myös hallinta-alueen E järjestelmiin. Kuitenkin siten, että mikäli tästä aiheutuu hallinta-alueelle E lisäkustannuksia, vastaa niistä hallinta-alueen B haltija.

Samoin voidaan hallinta-alueen C:n sijaitsevan vanhan kartano rakennuksen LVI, sähkö, tele, vesi, jätevesi, kaukolämpö, hulevesijärjestelmät liittää hallinta-alue E:n järjestelmiin tai kuljettaa ne hallinta-alueen E:n kautta katualueelle.

7.4. Hallinta-alue C:n sähkö-, kaukolämpö- ja telekaapeliliittymät

Hallinta-alue C:n kaikki liittymät on jo rakennettu ja ne liittyvät joko Lukkosepänkadulle tai Työnjohtajankadulle. Täten ne eivät sijaitse hallinta-alueella A tai B.

Vanha kartanorakennus on liitetty hallinta-alueen E:n kautta. Asia on selvitetty kohdassa 7.5 Hallinta-alue E.

7.5. Hallinta-alue E

Hallinta-alueen B sähkö, tele, kaukolämpö, vesijohto, jätevedet ja hulevedet saadaan sijoittaa kulkevaksi hallinta-alueen E:n kautta. Kuitenkin siten, että ne sijaitsevat sisäisen

liikennekadun alueella. Hallinta-alueella B sijaitsevat rakennukset voidaan liittää myös hallinta-alueen E järjestelmiin. Kuitenkin siten, että mikäli tästä aiheutuu hallinta-alueelle E lisäkustannuksia, vastaa niistä hallinta-alueen B:n haltijat.

Samoin voidaan hallinta-alueella C sijaitsevan vanhan kartanorakennuksen LVI, sähkö, tele, vesijohto, jätevesi ja hulevesi järjestelmät liittää hallinta-alueen E järjestelmiin tai kuljettaa ne hallinta-alueen E kautta.

8.

ULKOVALOT JA AUTOLÄMMITYS PISTORASIAT

Kukin hallinta-alueiden (A, B, C ja E) haltijat vastaavat oman tonttialueensa ulkova-laistuksen rakentamisesta ja energiakustannuksista.

9.

JÄTEHUOLTO

Kukin hallinta-alueen (A, B, C ja E) haltija vastaa oman hallinta-alueensa jätehuollosta.

10.

VÄESTÖNSUOJATILAT

Tontin nro 1 väestönsuojatarve toteutetaan hallinta-alueella rakennuksessa A (Hallinta-alue E) siten, että rakennukseen rakennetaan kaksi (2) koko aluetta palvelevaa väestösuojaa.

Hallinta-alueen E:n haltija sitoutuu rakentamaan väestösuojat viranomaisten edellyttämän aikataulun mukaisesti.

Mikäli hallintoalueella B ja E sijoitettujen rakentamattomien talojen suunnitelmat (talot B ja C) muutetaan rakennusluvasta pv. 6.4.2017 siten, että niiden rakennusoikeus muuttuu siten, että hallinta-alueella E olevat väestönsuojat eivät riitä, on alueen B haltijan rakennettava puuttuva väestönsuojatarve hallinta-alueelle B viranomaisten hyväksymällä tavalla ja aikataululla.

Mikäli hallinta-alueen B ja E rakennusten rakentaminen viivästyy voimassa olevasta viranomaisvaatimuksesta, on hallinta-alueen B ja E haltijalla oikeus muita alueen haltioita kuulematta hakea väestönsuojan toteutukselle lykkäystä.

Hallinta-alueen A, B, C ja E maksavat ulkopuolisen konsultin laskeman osuuden väestönsuojan rakentamiskustannuksista. Kustannusjako on seuraava:

- Hallinta-alue A	28 %
- Hallinta-alue B	35 %
- Hallinta-alue C	20 %
- <u>Hallinta-alue E</u>	<u>17 %</u>
	100 %

11.

IRTAIMISTOVARASTOT

Kukin hallinta-alueen (A, B, C ja E) haltija huolehtii oman osansa irtaimistovaraston rakentamisesta.

12.

AUTOPAIKAT

Kukin hallinta-alueen (A, B, C ja E) haltija vastaa oman hallinta-alueensa autopaikoituksista, voimassa olevan asemakaavan määräysten mukaisesti.

13.

KAAPELI-TV JA DATALIITTYMÄT

Kukin hallinta-alueen (A, B, C ja E) haltija vastaa otsikossa mainittujen liittymien rakentamisesta sekä ylläpitokustannuksista. Kaapelireitit on suunniteltava siten, että ne tulevat kullakin hallinta-alueelle suoraan katualueilta, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu. Hallinta-alueen haltijat voivat myös myöhemmin sopia muista järjestelyistä. Kaikki muut järjestelyt on sovittava kirjallisesti.

14.

KIINTEISTÖAUTOMAATIOJÄRJESTELMÄ

Kukin hallinta-alueen (A, B, C ja E) haltija vastaa omista kiinteistöautomaatiojärjestelmien rakentamisesta sekä ylläpidosta.

15.

KATULIITTYMÄT

Hallinta-alue C:n haltijalla on oikeus käyttää hallinta-alueen B:n katuliittymää Työnjohtajankadulta (**katuliittymä nro 2**) kuten oheisessa hallinta-aluekartassa (**liite 3**) on esitetty. Näiden liittymien kunnossapito kuuluu hallinta-alue B:n haltijalle.

Hallinta-alueen B haltijalla ei ole oikeutta käyttää Lukkosepänkadun **katuliittymää nro1** hallinta-alueen E:n läpi lukuun ottamatta kartanorakennusta, jolla on oikeus käyttää Lukkosepänkadulta tulevaa katuliittymää (**katuliittymä nro 1**).

Hallinta-alue A:lla on oikeus käyttää hallinta-alueen C:n liittymää Työnjohtajankadulta (**katuliittymä nro 3**).

Hallinta-alueen A:n haltijalla ei ole oikeutta käyttää **katuliittymää nro 2**.

Näiden kunnossapito kuuluu seuraavasti:

- Katuliittymä nro 1 Hallinta-alue E
- Katuliittymä nro 2 Hallinta-alue C
- Katuliittymä nro 3 Hallinta-alue A ja B yhteisvastuullisesti.

16.

RAKENNUSOIKEUS

Voimassa olevan asemakaavakartta mukainen rakennusoikeus on esitetty liitteessä, **liite 5**.

Kenelläkään hallinta-alueen haltijalla ei ole ilman muiden haltijoiden kirjallista lupaa muuttaa asemakaavaa, hakea poikkeamislupaa tai muita toimenpiteitä, joilla muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeus jakautuu hallinta-alueittain seuraavasti:

Rakennusoikeus jakaantuu seuraavasti:

Alue A	2175 k-m ²	30 %
Alue B	2260 k-m ²	31 %
Alue C	1672 k-m ²	22 %
Alue D	ei rakennusoikeutta	
<u>Alue E</u>	<u>1190 k-m²</u>	<u>17 %</u>
	7297 k-m ²	100 %

Asemakaava on vahvistettu 22.8.2006.

17.

RAKENNUSHANKKEIDEN TOTEUTUS

Jos jokin hallinta-alueen haltija haluaa lykätä rakennuskohteen aloittamista tai valmistumista muilla hallinta-alueiden haltijoilla ei ole oikeutta olla suostumatta aikataulun siirtoon. Täten muiden hallinta-alueiden haltijoiden on annettava kirjallinen suostumus aikataulua haluavan muutoksen hallinta-alueen haltijalle.

18.**KATUALUEIDEN KUNNOSSAPITOVELVOLLISUUS**

Kukin hallinta-alueen haltija (A, B, C ja E) on velvollinen huolehtimaan oman hallinta-alueensa katualueesta ja puhtaanapidosta, kuten on säädetty yleisen alueiden kunnossaja puhtaanapidosta (669/1978).

19.**KIINTEISTÖVERO**

Kukin hallinta-alueen haltija on velvollinen suorittamaan kiinteistöveroa omasta omistussuudesta.

20.**SIISTEYDEN LAIMINLYÖNTI**

Mikäli joku sopimuksen osapuolista laiminlyö omat velvollisuutensa kunnossapitää hallitsemansa rakennuksen tai tonttialueen siisteydestä ja tästä aiheutuu muille kohtuutonta haittaa, eikä laiminlyöjä todisteellisesti annetusta kehotuksesta huolimatta korjaa tilannetta itse kohtuullisessa ajassa, voivat muut haltijat teettää tämän työn laiminlyöjän kustannuksella.

21.**VAKUUTUKSET**

Haltijat (A, B, C ja E) ovat velvollisia ottamaan tarpeelliset vakuutukset, jotka kattavat myös yhteiskäytössä olevat rakenteet, varusteet, laitteet yms. oman määräosaluvun mukaisella osuudella.

Mahdollisen vahingon sattuessa tulee vakuutuskorvaukset käyttää täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseksi tai uudelleenrakentamiseksi.

22.**MAHDOLLINEN TONTILLE 1 OSOITETTAVA LISÄRAKENNUSOIKEUS**

Mikäli tontille 1 kaavoitetaan myöhemmin lisärakennusoikeutta, jaetaan lisärakennusoikeus hallinta-alueiden kesken tonttien pinta-alojen suhteessa. Hallinta-alueiden haltijat voivat myös neuvotella lisärakennusoikeuden myymisestä toiselle hallinta-alueen omistajalle.

23.**YHTEISOMISTUKSEN PYSYVYYS**

Kaikki osapuolet sitoutuvat siihen, etteivät ne missään vaiheessa tule vaatimaan yhteisomistuksen purkamista. Tämä sitoumus tulee ottaa kaikkiin hallinta-alueiden koskeviin luovutuskirjoihin.

24.**SUOSTUMUS RAKENNUSLUPAAN JA MUIHIN VIRANOMAISLUPIIN**

Niin kauan kuin osapuolet toimivat omalla hallinta-alueellaan, ei toisen yhteisomistajan erillistä suostumusta tai kuulemistä tai muuta vastaavaa toimenpidettä tarvita rakennuslupia, toimenpidelupia tai muita vastaavia lupia haettaessa, päätettäessä kulkuoikeuksista omalla hallinta-alueella eikä muissakaan vastaavissa asioissa. Kuitenkin osapuolien on toimittava voimassa olevan asemakaavan mukaan. Mikäli voimassa olevan asemakaavaan haetaan muutoksia, on siihen saatava kaikkien osapuolten suostumus.

Jos viranomaiset kuitenkin edellyttävät edellisessä kappaleessa tarkoitettuja lupia haettaessa, päätettäessä kulkuoikeuksista tai muista vastaavista asioista toisen osapuolen lupaa tai suostumusta, sitoutuvat toiset osapuolet myötävaikuttamaan toimenpiteeseen antamalla suostumuksensa tai hyväksymisensä tai tarpeen mukaan olemalla yhteishakijana toimenpiteessä edellyttäen, että hanke täyttää kaavamääräykset.

25.**RAKENNUSAIKAINEN JA HALLINTA-AIKAINEN TOIMINTA**

Osapuolet sitoutuvat toimimaan siten, että sopimuksessa tarkoitettua aluetta hallitessaan tai rakentaessaan sille kukin osapuoli toimii niin, että rakennustoiminnasta ja alueen hallinnoimisesta yleensäkin aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muille osapuolille.

26.**KIINTEISTÖLLÄ OLEVAN TOISEN HALLINTA-ALUEEN KÄYTTÖ**

Rakennusaikana kukin hallinta-alueen haltija toteuttaa rakennushankkeen siten, että toisten osapuolien hallinta-alueita ei käytetä rakennusaikaiseen liikenteeseen, varastointiin, paikoitukseen tai muuhun vastaaviin toimenpiteisiin.

27.**KIINNITYKSET JA PANTTIOIKEUDET**

Osapuoli on yksin vastuussa oman hallinta-alueen mahdollisesti vahvistetuista tai vahvistettavista velkakiinnityksistä, rasituksista, oikeuksista ja rasitteista.

28.

SOPIMUKSEN KIRJAAMINEN

Kukin osapuoli on yksin oikeutettu kirjaamaan tämän hallinnanjakosopimuksen. Sopimus kirjataan parhaalle etusijalle. Osapuolet suostuvat siihen, että tämä sopimus kirjataan Maanmittaustoimistossa maakaaren 14 luvun 3§:n mukaisesti parhaalle etusijalle.

Kaikki sopimuksen mahdolliset muutokset ja lisäykset kirjataan edellä kerrottujen periaatteiden mukaisesti.

29.

VOIMASSA OLEVA RAKENNUSLUPA

Voimassa oleva rakennuslupan on myöntänyt Turun kaupungin rakennuslautakunta 6.4.2017. Tämä rakennuslupa poikkeaa aikaisemmin myönnettyistä luvista sekä tonttikartan ja asemakaavan määräyksistä. Edellä mainitut muutokset perustuvat Asunto Oy Turun Länsikartanon ja Turun kaupungin rakennuslautakunnan välisiin neuvotteluihin. Muutosten syynä on se, että kartano miljöö tulee sekä asukkaille että ympäristölle paremmin esiin.

30.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO, VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN**30.1. Voimaantulo**

Sopimus tulee voimaan, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

30.2. Voimassaolo

Sopimus on voimassa toistaiseksi edellyttäen, että hallinta-alueen haltijat ovat lunastaneet tontin Turun kaupungilta. Muussa tapauksessa sopimus on voimassa vuokrasopimuksen loppuun asti, ellei kaupunki ole jatkanut vuokra-aikaa. Sopimuksen ollessa voimassa toistaiseksi se voidaan kirjallisesti irtisanoa päättyväksi 24 kuukauden kuluttua irtisanomisesta, jos tonttiin 1 liittyvät olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet siten, että sopimuksen voimassaololle ei ole enää tarvetta.

30.3. Sopimuksen muuttaminen

Sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti osapuolten yksimielisellä päätöksellä. Osapuolet sitoutuvat tekemään sopimukseen tarvittavat sopimuksen periaatteita noudattavat muutokset, jotka ovat tarpeen sopimuksen kirjaamiseksi ja lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

30.4. Pantinhaltijoiden suostumus

Sopimuksen kirjaamisen jälkeen sopimusta ei voida irtisanoa eikä muuttaa ilman pantinhaltijoiden suostumusta.

31.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Osapuolen myydessä tai muulla tavoin luovuttaessa sopimuksen kohteena olevan tontin 1 määräosan ja/tai sillä olevan rakennuksen, tulee hänen huolehtia siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi sopimuksesta ja hyväksyy sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi. Mikäli määräosa siirtyy yleisseuraantona kolmannelle, sitoo sopimus sellaisenaan luovutuksensaajaa.

Mikäli joku osapuoli tai se, jolle sopimus on myöhemmin siirretty, laiminlyö edellä todetun velvollisuutensa sopimuksen siirtämisen osalta ja muille aiheutuu tästä haittaa tai vahinkoa, on laiminlyöjä velvollinen korvamaan aiheutuneen vahingon tai haitan muille osapuolille.

32.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse.

Mikäli neuvotteluteitse ei päästä yksimielisyyteen, saatetaan riita-asiat ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

33.

MUUT MÄÄRÄYKSET

33.1. Liitteet

Jokaiseen liitteeseen, johon sopimuksessa viitataan ja joka on liitetty tähän, katsotaan muodostavan osan sopimuksesta tällaisen viittauksen perusteella.

33.2. Kulut ja kustannukset

Osapuoli vastaa kaikista omista kustannuksistaan ja kuluistaan, jotka aiheutuvat sopimuksen yhteydessä, jos edellä ei ole muuta sovittu.

33.3. Otsikot

Sopimuksen otsikot on esitetty ainoastaan hakemisen helpottamiseksi eivätkä ne millään tavoin vaikuta tai rajoita tässä esitettyjen määräysten tulkintaa tai merkitystä.

33.4. Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jotakin sopimuksen ehtoa pidetään pätemättömänä, mitättömänä tai täytäntöönpanokelvottomana, sen ei katsota vaikuttavan sopimuksen muihin ehtojen pätevyyteen. Osapuolet sitoutuvat tällaisessa tilanteessa neuvottelemaan uudesta sopimusehdosta, joka korvaisi pätemättömän, mitättömän tai täytäntöönpanokelvottoman sopimusehdon ja joka mahdollistaa sopimuksen tarkoituksen toteutumisen. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan sopimuksen määräyksiä mahdollisesta pätemättömyydestä huolimatta.

34.

TON TIN VUOKRA

Koska tontti nro 1 on kokonaisuudessaan Turun kaupungin vuokratontti, menetellään tontin vuokran maksussa siten, että hallinta-alueen C:n (Asunto Oy Turun Länsikartano) suorittaa vuokran maksun kaikista hallinta-alueista (A, B, C, D ja E) sekä laskuttaa hallinta-alueita A, hallinta-alueita B ja hallinta-alueita E asemakaavamääräysten mukaisten sallittujen rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Nämä on esitetty tämän sopimuksen kohdassa 6. *yhteiskäytössä oleva hallinta-alue D.*

Laskutus tapahtuu ilman korotusta ja hallinta-alue A, hallinta-alue B ja hallinta-alue E suorittavat laskun välittömästi siten, että hallinta-alue C ei joudu rahoittamaan tontin vuokraa Turun kaupungille. Käytännössä tämä merkitsee muutaman päivän maksuaikaa.

Vuokran suorittamisen vakuudeksi ovat hallinta-alueiden A, B ja E haltijat velvollisia vaadittaessa antamaan hallinta-alueen C:n haltijan hyväksymän vakuuden, joka on vaadittaessa uudistettava.

Sopimusosapuolet sitoutuvat yhteisvastuullisesti vastaamaan Turun kaupungille 3.5.2004 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa vuokramiehelle asetetuista maksuista, takuista, muista velvoitteista ja sitoumuksista, mukaan lukien vuokran maksusta.

35.

JAKELU

Sopimusta on tehty yhteensä neljä (4) kappaletta, yksi (1) jokaiselle osapuolelle ja yksi (1) kirjaamisviranomaiselle.

36.

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

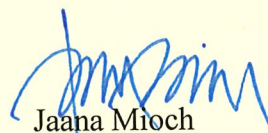
Turussa, 22. päivänä helmikuuta 2019

Lundén-Kiinteistöt Oy



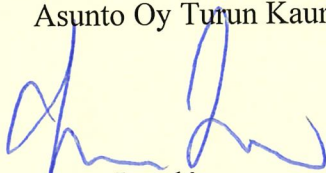
Juhani Lundén
hallituksen puheenjohtaja

Asunto Oy Turun Länsikartano



Jaana Miroch
hallituksen jäsen

Asunto Oy Turun Kauris



Janne Lundén
hallituksen puheenjohtaja

37.

LIITELUETTELO**Sivu**

Liite nro 1	Turun kaupungin ja Asunto Oy Turun Länsikartanon välinen vuokrasopimus	20 - 29
Liite nro 2	Voimassa oleva rakennuslupa	30 - 33
Liite nro 3	Hallinta-aluekartta 1:200, sekä pienennettynä muiden liitteiden joukossa (ei mittakaavassa) - Hallinta-alue A rajattu oheiseen piirustukseen keltaisella - Hallinta-alue B rajattu oheiseen piirustukseen vihreällä - Hallinta-alue C rajattu oheiseen piirustukseen sinisellä - Hallinta-alue D saferattu punaisella - Hallinta-alue E rajattu oheiseen piirustukseen punaisella	34
Liite nro 4	Yhteiskäytössä olevan hallinta-alueen D:n karttapiirros	35
Liite nro 5	Rakennusoikeus hallinta-alueittain	36 - 37
Liite nro 6	Tonttikartta	38
Liite nro 7	Asunto Oy Turun Länsikartanon kaupparekisteriote	39 - 40
Liite nro 8	Asunto Oy Turun Länsikartanon yhtiöjärjestys	41 - 45
Liite nro 9	Asunto Oy Turun Länsikartanon hallituksen kokouksen pöytäkirja	46 - 47
Liite nro 10	Lundén-Kiinteistöt Oy:n kaupparekisteriote	48 - 52
Liite nro 11	Lundén-Kiinteistöt Oy:n yhtiöjärjestys	53 - 54
Liite nro 12	Asunto Oy Turun Länsikartanon rasiustodistus	55 - 57