

HALLINNANJAKOSOPIMUS

Alla mainitut Sopijapuolet ovat tänään tehneet seuraavan hallinnanjakosopimuksen (jäljempänä "Hallinnanjakosopimus") ja tämä sopimus korvaa kokonaisuudessaan aikaisemmin 16.12.2024 allekirjoitetun hallinnanjakosopimuksen.

1. Sopimuksen kohde ja tausta

Turun kaupungin 62. kaupunginosan korttelin 45 tontti nro 6 rekisteröity vuokraoikeus (laitostunnus: 853-62-45-6 L1, jäljempänä "Tontti 6") sinne rakennettavine autopaikkoineen ja muine rakennelmineen.

Turun kaupunki omistaa 62.kaupunginosan korttelin 45 tontin nro 6. Sopijapuolet ovat yhdessä vuokranneet 22.10.2024 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella 773 m² suuruisen alueen tontista 6 Turun kaupungilta hallintaosuuksien jakautuessa alla kuvatulla tavalla.

2. Sopijapuolet ja hallintaosuudet

1. Asumisoikeus Oy Turun Akselintie 6a ja 6b (Y-tunnus: 3305468-9, jäljempänä "Akselintie") Tontin 6 vuokraoikeuden 50/100 suuruisen määräosan omistajana.
2. Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Saraste (Y-tunnus: 3305472-6, jäljempänä "Saraste ") Tontin 6 vuokraoikeuden 25/100 suuruisen määräosan omistajana.
3. Asunto Oy Turun Kirstinpuiston Stella(y-tunnus 3305473-4), jäljempänä "Stella") Tontin 6 vuokraoikeuden 25/100 suuruisen määräosan omistajana.

Akselintie, Saraste ja Stella jäljempänä yhdessä "Sopijapuolet" ja kukin erikseen "Sopijapuoli".

3. Sopimuksen tarkoitus

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

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

4.1 Sopijapuolten yksinomaisessa hallinnassa olevat alueet

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

- Akselintie: persikan värillä merkityt 12 autopaikkaa ja 2 liikuntaesteisen autopaikkaa,
 - Saraste : vihreällä merkityt 2 autopaikkaa,
 - Stella: sinisellä merkityt 2 autopaikkaa,
- Sopijapuolet rakennuttavat omalla kustannuksellaan hallitsemalleen tontinosalle autopaikkansa ja omistavat ne yksin.

Sopijapuolet vastaavat yksinomaisessa hallinnassa olevien alueiden ja autopaikkojen kaikista hoito-, huolto-, korjaus-, ylläpito- ja perusparannus sekä uusimiskustannuksista.

Yksinomaisessa hallinnassa olevien alueiden sähköt kytketään Tontin 6 omaan sähköliittymään ja mittaroidaan. Sähköliittymä tulee Akselintien omistukseen. Sähkönkulutuskustannus jaetaan Akselintien toimesta kullekin Sopijapuolelle kulutusmittauksen mukaan vähintään kerran vuodessa. Akselintiellä on oikeus periä kohtuullinen palkkio muun muassa mittareiden luennan ja laskutuksen aiheuttamasta työstä.

4.2 Yhteishallinta-alueet

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 uusimiskustannukset rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa mukaisessa suhteessa.

Yhteishallinnassa olevien alueiden sähköt kytketään Tontin 6 omaan sähköliittymään ja mittaroidaan. Sähköliittymä tulee Akselintien omistukseen. Sähkönkulutuskustannus jaetaan Akselintien toimesta kullekin Sopijapuolelle vähintään kerran vuodessa autopaikkojen lukumäärän mukaisessa suhteessa. Akselintiellä on oikeus periä kohtuullinen palkkio muun muassa mittarin luennan ja laskutuksen aiheuttamasta työstä.

5. Maanvuokrasopimuksen maksuvelvoitteet

Sopijapuolet vastaavat keskinäisessä suhteessa kaikista maanvuokrasopimuksen velvoitteista aiheutuvista kustannuksista, kuten vuokranmaksusta, autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Kiinnitykset haetaan kuitenkin maanvuokrasopimuksen mukaisiin määräosiin ja niistä aiheutuvista kustannuksista Sopijapuolet vastaavat edellisestä poiketen oman maanvuokrasopimuksen mukaisten määräosiensa osalta.

6. Yhteisvastuullisuus

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

7. Tontin sisäiset oikeudet

Teknisten Rakenteiden sijoittaminen ja huolto

Sopijapuolilla on puolin ja toisin oikeus sijoittaa tarvitsemiaan autopaikkojen käyttöönotolle 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.

8. Tonttiin 6 kohdistuvat rasitteet

Tonttiin 6 kohdistuvat rasiteoikeudet sijoittaa Tontille 6 asuintonttien auto-paikkoja ovat ensisijaisia suhteessa tämän Hallinnanjakosopimuksen mukaisiin hallinnanjakoihin nähden.

9. Käytönaikainen hallinnointi

Tämän Hallinnanjakosopimuksenmukaisten 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

asian niin vaatiessa hallituksen kautta yhtiökokouksen hyväksyttäviksi.

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.

10. 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 autopaikkojen lukumäärän 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.

11. 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 Hallinnanjakosopimuksessa mainitut peruseriaatteen kumoudu tai muutu olennaisilta osin.

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

12. Kiinteistövero ja julkisoikeudelliset maksut

Sopijapuolet vastaavat kiinteistöverosta ja muista mahdollisista julkisoikeudellisista maksuista kunkin oman, tämän sopimuksen mukaisen, hallinta-alueensa ja sillä olevien autopaikkojen osalta. Jos sopijapuolille osoitetaan yhteisesti maksettavia maksuja, nämä maksut jaetaan sen tahon maksettavaksi, jonka hallinnasta tai toimenpiteestä maksu on aiheutunut. Jos tätä ei voida todeta, maksu jaetaan autopaikkojen mukaisessa suhteessa.

13. Kiinnitykset

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

14. 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.

15. 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.

Akselintie ottaa yhteishallinta-alueelle vakuutuksen. Vakuutuksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan autopaikkojen mukaisessa suhteessa.

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

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.

16. Sopimuksen kirjaaminen

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

17. Sopimuksen muuttaminen

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

Edellä sanotusta huolimatta Sopijapuolet toteavat, että koska tätä Hallinnan-

jakosopimusta 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.

Tämän Hallinnanjakosopimuksen 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.

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

19. Erimielisyys

Tähän Hallinnanjakosopimukseen perustava erimielisyys on ratkaistava ensisi-

jaisesti neuvottelemalla käyttäen apuna osapuolen vaatimuksesta Suomen Asianajajaliiton sovittelulautakunnan nimeämää sovittelijaa. Viime kädessä erimielisyyden ratkaisee Varsinais-Suomen käräjäoikeus.

20. Allekirjoituskappaleet

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

Helsingissä __. päivänä ____ kuuta 20__

ASUMISOIKEUS OY TURUN AKSELINTIE 6a ja 6b

Matti Keitilä, hallituksen puheenjohtaja

ASUNTO OY TURUN KIRSTINPUISTON SARASTE

Miia Järvelin, hallituksen puheenjohtaja

ASUNTO OY TURUN KIRSTINPUISTON STELLA

Miia Järvelin, hallituksen puheenjohtaja

Liitteet

1. Pysäköintipaikat