

HALLINNANJAKOSOPIMUS

1. OSAPUOLET JA OMISTUSOSUUDET

- A. Kiint. Oy Järvenpään Asemamäen Paikoitustalo** (jäljempänä "Paikoitustalo")
y-tunnus: 0734297-8,
Osoite: [x]
Tontin 186-1-129-1 määräosan 253/366 omistajana
- B. Asunto Oy Hämeenlinnan Resiinamestari** (jäljempänä "Asuntoyhtiö")
y-tunnus: [x],
Osoite: c/o YIT Suomi Oy, Panuntie 11, 00620 Helsinki
Tontin 186-1-129-1 määräosan 113/366 omistajana

Yllä todetut osapuolet jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kukin erikseen "Osapuoli" siten kuin asiayhteys edellyttää.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Asuntoyhtiö tulee jakautumaan useammaksi asunto-osakeyhtiöksi kokonaisjakautumisessa tämän sopimuksen voimassa ollessa. Osapuolet sitoutuvat päivittämään tätä sopimusta jakautumisen jälkeen siten, että Asuntoyhtiön hallintaan osoitetut alueet jaetaan tarvittavilta osin jakautumisessa syntyville Asuntoyhtiöille.

2. LIITTEET

- 2.1. Tämän sopimuksen liitteenä on seuraavat asiakirjat

Liite 1	Tontin sijainti sekä pysäköintilaitos
Liite 2	Osapuolten hallinta-alueet ja autopaikat

3. SOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVA TONTTI

- 3.1. Tämän sopimuksen kohteena on Järvenpään kaupungin 1. kaupunginosan 129 korttelissa sijaitseva tontti 1 (kiinteistötunnus: 186-1-129-1, jäljempänä "Tontti"). Tontin pinta-ala on 2504 m² ja sen sijainti on kuvattu tämän sopimuksen Liitteessä 1.
- 3.2. Sopimuksen kohteena oleva Tontti sijaitsee 5.8.2020 voimaantulleen asemakaavamuutoksen (186-1010107) alueella. Tontin kaavamerkintä on LPA Autopaikkojen korttelialue.

4. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

- 4.1. Osapuolten omistamalla Tontilla sijaitsee arviolta vuonna 1989 rakennettu Osapuolten määräosaisessa yhteisomistuksessa oleva pysäköintilaitos ("Pysäköintilaitos"), joka on kuvattu liitteessä 1. Pysäköintilaitos on tarkoitettu peruskorjata sekä samalla Pysäköintilaitosta korotetaan 1-2 kerroksella. Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat Tontin ja Pysäköintilaitoksen hallinnasta sekä kunkin Osapuolen yksinomaiseen hallintaan osoitettavista jäljempänä todetuista autopaikoista.
- 4.2. Tontin yhteisomistuksesta johtuen Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista on sovittava tavalla, joka turvaa Osapuolten aseman yhteisomistussuhteessa ja mahdollistaa Osapuolten omistaman Tontin ja Tontilla sijaitsevan Pysäköintilaitoksen käytön vakuustarkoituksessa. Tämän sopimuksen tarkoituksena on jakaa sopimuksen kohteena oleva Tontti Osapuolten

kesken selkeästi määriteltyihin hallinta-alueisiin ja määrittää Tontille Pysäköintilaitokseen sijoitettavat Osapuolten yksinomaiseen omistukseen ja hallintaan tulevat autopaikat.

- 4.3. Tämän sopimuksen tarkoituksena on lisäksi sopia menettelytavoista Tontin ja Pysäköintilaitoksen hallintoon, huoltoon, kunnossapitoon ja mahdollisiin peruskorjauksiin liittyvästä yhteistoiminnasta sekä yhteisessä hallinnassa ja käytössä olevien Tontin osien sekä Pysäköintilaitoksen aiheuttamien kustannusten jakoon liittyvistä jakoperiaatteista.
- 4.4. Sopimuksen liitepiirustukset saattavat Pysäköintilaitoksen korjaus- ja korotustöiden aikana vielä täydentyä tai niihin saattaa tulla muutoksia. Osapuolet sitoutuvat hyväksymään tällaiset muutokset, joissa ei merkittävällä tavalla muuteta Osapuolten hallintaan tulevien alueiden laajuutta.

5. TONTIN HALLINNANJAKO JA KÄYTTÖOIKEUDET

5.1. Osapuolten yksinomaiseen hallintaan tulevat alueet

- 5.1.1. Pysäköintilaitokseen toteutetaan yhteensä 366 autopaikkaa. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevat autopaikat niihin liittyvine laitteineen ja varusteineen ovat Osapuolten yksinomaisessa hallinnassa siten kuin liitteessä 2 ja jäljempänä todetaan:

Yhtiö	Autopaikkamäärä	Autopaikat	Väri liitteessä 2
Paikoitustalo (Kiint. Oy Järvenpään Asemamäen Paikoitustalo Oy)	253	1-248 ja 260-264	turkoosi
Asuntoyhtiö (Asunto Oy Hämeenlinnan Resiinamestari)	113	249-259 ja 265-366	vaalean vihreä

Tässä kohdassa todettujen autopaikkojen suhde jäljempänä ”**Autopaikkojen suhde**”.

- 5.1.2. Osapuolet ovat oikeutettuja osoittamaan edellä todetut niiden yksinomaiseen käyttöön ja hallintaan osoitetut autopaikat asemakaavamääräysten mukaisiksi velvoitepaikoiksi siten kuin erillisissä myöhemmin laadittavissa rasite-/yhteisjärjestelysopimuksissa sovitaan.
- 5.1.3. Lisäksi todettakoon, että Pysäköintilaitoksesta on osoitettu rasiteautopaikkoja 110 kappaletta tontille 186-1-130-6 rasitesopimuksen 14.6.1990 mukaisesti. Rasitesopimuksen mukaiset paikat sijoittuvat Paikoitustalon yksinomaiseen hallintaan.
- 5.1.4. Selvyyden vuoksi todettakoon, että Paikoitustalon yksinomaisessa hallinnassa oleviin autopaikkoihin 1-36 liittyy moottorikäyttöinen nosto-ovi, moottorilukko sekä porttipuhelinjärjestelmä, jotka ovat tämän sopimuksen mukaan yksinomaan Paikoitustalon vastuulla (kunnossapito, peruskorjaus ja uusiminen sekä sähkönkulutus) ja vastuu on edelleen siirretty ko. autopaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalle.

5.2. Asuntoyhtiön hallinnassa olevat muut alueet

- 5.2.1. Asuntoyhtiön hallinnassa olevat alueet on osoitettu harmaalla liitteessä 2. Asuntoyhtiön hallinnassa olevat muut alueet kuin em. autopaikat muodostuvat pääasiassa ajoyhteydestä Pysäköintilaitoksen 3-kerroksesta ylöspäin.
- 5.2.2. Asuntoyhtiön hallinnassa olevat muut alueet on erotettu kaikkien Osapuolten yhteisessä hallinnassa olevasta alueesta portilla. Portin toteutuksesta, kunnossapidosta, peruskorjauksista ja uusimisista vastaa Asuntoyhtiö kohdan 6.3 mukaisesti

5.3. Kaikkien Osapuolten yhteisessä hallinnassa olevat alueet

- 5.3.1. Lukuun ottamatta edellä kohdassa 5.1 todettuja kunkin Osapuolen yksinomaisessa hallinnassa olevia autopaikkoja sekä kohdassa 5.2 todettua Asuntoyhtiön hallinnassa olevia muita alueita Tontti ja sillä sijaitseva Pysäköintilaitos ajo- sekä hissiyhteyksineen ja porraskäytävineen jää Osapuolten yhteiseen hallintaan. Kaikkien Osapuolten yhteisessä hallinnassa olevat alueet on kuvattu valkoisella pohjavärillä liitteessä 2.
- 5.3.2. Osapuolilla on yhtäläinen oikeus käyttää kaikkia kaikkien Osapuolten yhteisessä hallinnassa olevia alueita niihin liittyvine laitteineen ja varusteineen.
- 5.3.3. Selvyyden vuoksi todetaan, että yhteisessä hallinnassa olevalle alueelle sijoittuu Caruna Oy:n muuntamo. Muuntamon sijoittamisesta sekä siihen mahdollisesti liittyvistä kustannuksista on sovittu rasitesopimuksella, jossa on sovittu oikeudesta sijoittaa muuntamo Tontille.

6. RAKENTAMINEN, KUNNOSSAPITO, PERUSKORJAUS JA UUSIMINEN

6.1. Yksinomainen hallinta

- 6.1.1. Kukin Osapuoli vastaa yksinomaisessa hallinnassaan olevien autopaikkojen osalta niihin mahdollisesti asennettaviin laitteisiin ja varusteisiin liittyvästä suunnittelusta, rakentamisesta, kunnossapidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista itsenäisesti.

6.2. Pysäköintilaitoksen korottamisesta ja sen yhteydessä toteutettavasta peruskorjauksesta aiheutuvat kustannukset

- 6.2.1. Osapuolet sopivat, että tässä tarkoitetun yhteisessä omistuksessa olevan pysäköintilaitoksen korottamisesta ja sen yhteydessä toteutettavasta peruskorjauksesta aiheutuvat toteutuskustannukset sisältyvät kunkin Osapuolen ja YIT Suomi Oy:n välillä solmittavan urakkasopimuksen mukaiseen kokonaisurakkahintaan. Osapuolet vastaavat rakentamiskustannuksista siten kuin edellä tarkoitetuissa urakkasopimuksissa tarkemmin Osapuolten välillä sovitaan.

6.3. Asuntoyhtiön hallinnassa olevat muut tilat, alueet, rakenteet ja laitteet

- 6.3.1. Asuntoyhtiö vastaa sen hallinnassa olevan Pysäköintilaitoksen osan, sen ainesosa- tai tarpeistosuhteessa olevien rakenteiden, rakennelmien, tilojen, koneiden, laitteiden (ml. portin), putkien, johtojen, kanavien, tilojen ja alueiden sekä vastaavan omaisuuden rakentamisesta, kunnossapidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta aiheutuvista kustannuksista kokonaisuudessaan.

6.4. Yhteishallinnassa olevat tilat, alueet, rakenteet ja laitteet

- 6.4.1. Osapuolet vastaavat kaikkien Osapuolten yhteishallinnassa olevan Tontin, Pysäköintilaitoksen, sen ainesosa- tai tarpeistosuhteessa olevien rakenteiden, rakennelmien, tilojen, koneiden, laitteiden, putkien (sisältäen myös salaojaputket ja pumppaamot), johtojen, kanavien, tilojen ja alueiden sekä vastaavan omaisuuden rakentamisesta, kunnossapidosta, peruskorjauksista ja uusimisesta aiheutuvista kustannuksista kohdassa 5.1.1 määriteltyjen Autopaikkojen suhteessa.

- 6.4.2. Selvyyden vuoksi todettakoon, että koko Pysäköintilaitosta koskevista rakentamis-, kunnossapito-, peruskorjaus- ja uusimistoimenpiteistä päätetään kaikkien Osapuolten kesken kohdassa 8 esitetyn mukaisesti Hoitokunnassa.

6.5. Kunnallistekniikka; hyödykkeet ja palvelut

- 6.5.1. Pysäköintilaitoksella on yksi sähköliittymä. Asuntoyhtiön hallintaan tulevan alueen sekä autopaikkojen osalta sähkönkulutus alimitataan ja Asuntoyhtiö vastaa käyttämästään sähköstä.
- 6.5.2. Selvyyden vuoksi todetaan, että muusta sähkönkulutuksesta vastaa Paikoitustalo. Paikoitustalon osakkaat vastaavat sähkönkulutuksesta aiheutuvista kustannuksista Paikoitustalon yhtiöjärjestyksen kirjausten mukaisesti.
- 6.5.3. Pysäköintilaitokselle toteutetaan oma paloilmotin sekä siihen liittyvä liittymä. Paloilmotimesta aiheutuvista kustannuksista Osapuolet vastaavat Autopaikkojen suhteessa.
- 6.5.4. Siltä osin kuin peruskorjauksen ja korotuksen yhteydessä Tontille tarvitaan uusia liittymiä, vastaavat Osapuolet liittymien hankinnasta ja niiden käytöstä, kunnossapidosta peruskorjauksesta ja uusimisesta Autopaikkojen suhteessa. Mahdollisen uuden liittymän hankinnasta tai liittymäkoon päivittämisestä aiheutuvista kustannuksista peruskorjauksen ja korotuksen yhteydessä vastaavat Osapuolet peruskorjausta ja uusimista koskevan urakkasopimuksen mukaisesti.

7. Tontin vastuu kadun ja yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta

- 7.1. Osapuolet huolehtivat ja vastaavat Tonttiin rajoittuvien yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta Järvenpään kaupungin edellyttämässä laajuudessa kohdassa 5.1.1 mainittujen Autopaikkojen suhteessa.

8. HOITOKUNTA

- 8.1. Tämän sopimuksen mukaisten Osapuolten yhteisten veloitteiden hoitamiseksi ja Osapuolten yhteisvastuulle kuuluvan kunnossapidon, huollon, peruskorjausten ja uusimisen toteuttamisen järjestämiseksi tämän Sopimuksen Osapuolina olevien yhtiöiden edustajista muodostetaan Tontin yhteinen Hoitokunta-niminen neuvotteluelin (jäljempänä ”**Hoitokunta**”).
- 8.2. Kukin Osapuoli nimeää yhden (1) edustajan ja yhden (1) varajäsenen Hoitokuntaan. Hoitokunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja sihteerin.
- 8.3. Hoitokunta kokoontuu tarpeen vaatiessa, kuitenkin vähintään kerran vuodessa ja koollekutsumisen voi suorittaa kuka tahansa sen jäsenistä. Osapuoli voi kutsua Hoitokunnan koolle lähettämällä kirjallisen kutsun kunkin Osapuolen kirjallisesti ilmoittamaan osoitteeseen. Kutsu on lähetettävä todistettavasti vähintään kaksi (2) viikkoa ennen Hoitokunnan kokousta.
- 8.4. Hoitokunta on päätösvaltainen, kun yli puolet jäsenistä on kokouksessa edustettuina. Kullakin Osapuolella on Hoitokunnassa yhtä monta ääntä, kun sillä on sen yksinomaisessa hallinnassa olevia autopaikkoja. Päätökset Hoitokunnassa tehdään enemmistöpäätöksinä. Hoitokunnan kokouksissa pidetään pöytäkirjaa, jonka kopio jaetaan Osapuolille viipymättä kokouksen jälkeen.
- 8.5. Hoitokunta tekee päätökset yhteisessä hallinnassa olevien alueiden ja tilojen käyttöön liittyvistä periaatteista ja säännöistä sekä tilojen huollosta, kunnossapidosta, korjauksista, peruskorjauksesta ja uusimisesta, kuitenkin siten, että kustannusjaossa noudatetaan tämän sopimuksen periaatteita.

- 8.6. Osapuolten edustajat esittelevät tarvittaessa Hoitokunnassa päätettävän asian Osapuolen hallituksen tai asian niin vaatiessa hallituksen kautta yhtiökokouksen hyväksyttäväksi Hoitokunnan esittämässä aikataulussa.
- 8.7. Hoitokunta voi valita yhteisen isännöitsijän tällöin vastuu Hoitokunnan päätösten täytäntöönpanosta siirtyy isännöitsijälle. Mikäli yhteistä isännöitsijää ei valita, vastuu päätösten täytäntöönpanosta on Paikoitustalolla. Yhteinen isännöitsijä valitaan Osapuolten yksimielisellä päätöksellä.
- 8.8. Hoitokunnalla on oikeus käsitellä ja antaa Osapuolia velvoittavia päätöksiä, jotka koskevat tämän sopimuksen mukaisia, yhteisiä toimenpiteitä. Hoitokunta voi päättää yhteisiä alueita tai tiloja koskevien huoltopalveluiden ja vakuutuksen kilpailuttamisesta ja huoltoyhtiön tai vakuutuslaitoksen vaihtamisesta.
- 8.9. Hoitokunnassa ei saa tehdä päätöstä, joka on omiaan aiheuttamaan perusteetonta etua yhdelle tai useammalle Osapuolelle vastoin tämän sopimuksen mukaisia periaatteita. Hoitokunnalla ei ole oikeutta poiketa tässä sopimuksessa sovitusta kustannusvastuun jakautumisesta.
- 8.10. Mahdolliset Hoitokunnan toimintaan liittyvät erimielisyydet käsitellään kohdan 13 mukaisesti.

9. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA MUUTTAMINEN

- 9.1. Tämä sopimus tulee voimaan ja sitoo Osapuolia sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu.
- 9.2. Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus voidaan irtisanoa kirjallisesti päättymään kolmen (3) kuukauden kuluessa irtisanomisesta vain sillä perusteella, että Tontin käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin olennaisesti, ettei sopimuksen voimassaololle ole enää perusteltua tarvetta.
- 9.3. Osapuolet sitoutuvat siihen, etteivät ne missään vaiheessa tule vaatimaan Tontin yhteisösuhteen purkamista. Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sitoumuksen kaikkiin vastaisiin Tontin määräosia koskeviin luovutuskirjoihin.
- 9.4. Tätä hallinnanjakosopimusta voi muuttaa vain Osapuolten yhteisesti hyväksymällä tavalla. Mikäli viranomaiset vaatisivat muutoksia tai tarkistuksia tähän sopimukseen, Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tarkistamaan tätä sopimusta viranomaisten määräämällä tavalla ja siten, etteivät tämän sopimuksen peruseriaatteet kumoudu.
- 9.5. Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan tämän sopimuksen tarkentamiseen noudattaen tämän sopimuksen peruseriaatteita Osapuolten tasapuolisesta kohtelusta ja kustannusvastuiden aiheuttamisperiaatteen mukaisesta kohdentamisesta Osapuolille sekä sitoutuvat täydentämään tätä sopimusta tarvittavilta osin, mikäli Pysäköintilaitoksen korotuksen ja peruskorjauksen suunnittelu tai toteutus sitä edellyttävät. Sopimusta ei kuitenkaan voi muuttaa ilman pantinhaltijan suostumusta.
- 9.6. Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet sitoutuvat päivittämään tätä sopimusta tarvittavilta osin, kun Asuntoyhtiö on jakautunut useammaksi asuntoyhtiöksi.
- 9.7. Mikäli Osapuoli esittää perustellun tarpeen tehdä muutos sopimukseen, eikä ehdotetulla muutoksella loukata toisten Osapuolten sopimuksen mukaisia oikeuksia eikä lisätä toisten Osapuolten sopimuksen johdosta syntyviä kustannuksia, on muilla Osapuolilla velvollisuus hyväksyä tällainen muutos.
- 9.8. Mikäli myöhemmin havaitaan, että kaikista Tontin rakentamisen ja käytön kannalta tarvittavista oikeuksista, hallinnanjakoasioista, rasitteista tai yhteisjärjestelyistä ei ole sovittu, sitoutuvat

Osapuolet sopimaan tällaisista oikeuksista, hallinnanjakoasioista, yhteisjärjestelyistä ja/tai rasitteista sekä tekemään tarvittavat muutokset tähän sopimukseen ja sen liitteisiin tässä sopimuksessa todettujen periaatteiden mukaisesti. Hallinnanjaon, yhteisjärjestelyiden ja/tai rasitteiden rakentamis-, kunnossapito-, korjaus-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksista sekä kustannusten jakamisesta Osapuolten kesken sovitaan kuitenkin aina erikseen tämän sopimuksen periaatteiden mukaan.

10. SITOVUUS UUTTA OMISTAJAA KOHTAAN

- 10.1. Osapuolet sitoutuvat pitämään tämän sopimuksen voimassa myös omaisuutensa mahdolliseen uuteen omistajaan nähden.

11. HALLINNANJAKOSOPIMUKSEN KIRJAAMINEN

- 11.1. Tämä sopimus kirjataan maakaareen 14 luvun 3 §:n mukaisessa järjestyksessä parhaalle etusijalle. Kukin Osapuolista on oikeutettu toisia Osapuolia enempää kuulematta hakemaan tämän sopimuksen kirjaamista.
- 11.2. Tämän sopimuksen kirjaamisesta aiheutuvista viranomaismaksuista yms. kustannuksista vastaa Asuntoyhtiö.

12. KORVAUKSET HALLINTAOIKEUDESTA

- 12.1. Kaikki tässä sopimuksessa mainitut oikeudet luovutetaan toiselle korvauksetta. Osapuolilla ei ole oikeutta saada toiselta minkäänlaisia korvausta oikeuksien perustamisesta syntyvästä hyödystä, haitasta tai vahingosta
- 12.2. Mikäli tällä sopimuksella sovittu oikeus käy osaksi tai kokonaan tarpeettomaksi, ei Osapuolilla ole oikeutta minkäänlaisiin korvauksiin oikeuden lakatessa tästä syystä.

13. ERIMIELISYYDET

- 13.1. Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet, joista ei muutoin voida sopia, käsitellään Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

14. MUUT EHDOT

14.1. Sopimuskokonaisuus

- 14.1.1. Tämän sopimuksen liitteenä olevat liitepiirustukset ovat osa tätä Sopimusta ja tulkitaan osana tätä sopimusta.

14.2. Kiinteistövero

- 14.2.1. Osapuolten tavoitteena on, että Tontin maaperän kiinteistövero jaetaan jo Verohallinnon toimesta siten, että kukin Osapuoli vastaa siitä Autopaikkojen suhteessa. Mikäli tämä ei onnistu Verohallinnon toimesta, jaetaan kiinteistövero Osapuolten kesken em. suhteessa.
- 14.2.2. Siltä osin kuin kiinteistöveron määräytyminen perustuu Tontille rakennettuihin rakennuksiin, Osapuolten tavoitteena on saada Verohallinto määräämään veron tämän sopimuksen mukaisesti autopaikkojen suhteessa kullekin Osapuolelle siten, että vanhan osan mahdolliset ikävähennykset huomioidaan Paikoitustalon osuudessa.
- 14.2.3. Mikäli Verohallinto tältä osin ei jaa kiinteistöveroa Osapuolten tavoittelemalla tavalla jaetaan Pysäköintilaitoksesta maksettava kiinteistövero Osapuolten kesken Autopaikkojen suhteessa siten, että vanhan osan mahdolliset ikävähennykset huomioidaan Paikoitustalon osuudessa.

14.3. Vakuutukset ja vakuutuskorvausten käyttö

- 14.3.1. Osapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä omaisuuttaan vakuuttaessaan siten, että kaikki Tonttia koskevat vakuutukset pyritään ensisijaisesti ottamaan samalta vakuutuksen tarjoajalta, jolloin Osapuolten yhteinen omaisuus ja yhteinen intressi tulevat vakuutus sopimuksissa riittävästi huomioituksi.
- 14.3.2. Mahdollisen vakuutustapahtuman sattuessa tulee vakuutus korvaukset käyttää täysimääräisesti tuhoutuneen tai vaurioituneen omaisuuden korjaamiseen tai uudelleen rakentamiseen.

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

15. ALLEKIRJOITUKSET

- 15.1. Tätä sopimusta on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle sekä yksi (1) kirjaamisviranomaista varten.

Järvenpäässä, [●]. päivänä Xkuuta 2021

KIINT. OY JÄRVENPÄÄN ASEMAÄEN PAIKOITUSTALO

[●] _____ [●]

ASUNTO OY HÄMEENLINNAN RESIINAMESTARI

[●] _____ [●]