

HALLINNANJAKOSOPIMUS

TÄMÄ HALLINNANJAKOSOPIMUS ("Sopimus") on tehty 10. joulukuuta 2018 seuraavien osapuolten välillä:

**1. SUOMEN VALTIO, jota edustaa
SENAATTI-KIINTEISTÖT**

y-tunnus: 1503388-4

osoite: Lintulahdenkatu 5 A, 00530 Helsinki

määräosan 2108/3720 ja hallinta-alue B omistajana

jäljempänä "**5728 B**".

ja

2. Tuusulan Rykmentinpuisto Oy

y-tunnus: 2951365-1

osoite: Maria Jotunin polku 1 F, 04310 TUUSULA

määräosan 1612/3720 ja hallinta-alue A omistajana

jäljempänä "**5728 A**";

Jäljempänä molemmat osapuolet yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

1 Sopimuksen kohteena oleva tontti

Sopimuksen kohteena on Tuusulan kunnassa Hyrylässä osoitteessa Rykmentintie sijaitseva korttelin 5728 tontti 1 (858-15-5728-1). Tontin pinta-ala on 3720 m² ("**Tontti**").

Tontilla on voimassa asemakaava 3565, joka on tullut voimaan 28.6.2017 ("**Asemakaava**") sekä sitova tonttijako 20180036, joka on tullut voimaan 18.10.2018. Asemakaavassa Tontti on osoitettu Keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-3). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1200 k-m² perustuen olemassa-oleviin rakennuksiin. Tontille ei ole osoitettu uudisrakennusoikeutta.

2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Osapuolet omistavat Tontin määräosin kuten jäljempänä kohdassa 3.2 on määriteltä.



Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Osapuolten yhteisomistussuhteesta Tonttiin siten, että Sopimuksessa määritetään kummankin Osapuolen määräosan tuottama käyttö- ja hallintaoikeus Tonttiin sekä rakennusoikeuden laadun ja määrän jakautuminen Osapuolten hallinta-alueiden kesken. Sopimuksessa sovitaan Osapuolten vastuista Tontin ja sillä sijaitsevien rakennusten sekä rakennelmien huollosta, ylläpidosta ja rakentamisesta.

3 Tontin jakaminen

3.1 Hallinta-alueet

Osapuolilla on yksinomainen käyttö- ja hallintaoikeus **Liitteenä 1** olevaan karttaan merkittyyn alueeseen ellei tässä Sopimuksessa toisin määrätä. Sopijapuolten hallinta-alueet on merkitty karttaliitteeseen kirjaimilla A ja B.

3.2 Määräosaluvut ja hallinta-alueet

Osapuolten omistuksen määräosat ja omistusoikeuden nojalla hallitsemat alueet ovat seuraavat:

	5728 A	5728 B	Yhteensä
<i>Hallinta-alue</i>	A	B	
<i>Määräosa</i>	1612/3720	2108/3720	3720/3720

Osapuolilla on yksinomainen käyttö- ja hallintaoikeus **Liitteenä 1** olevaan karttaan merkittyyn hallinta-alueeseensa ellei tässä Sopimuksessa toisin määrätä. Osapuolten hallinta-alueet on merkitty karttaliitteeseen kirjaimilla A ja B.

4 Tontille rakentaminen

4.1 Rakennusoikeus

Asemakaavan mukainen koko Tontin rakennusoikeuden määrä on 1200 k-m². Rakennusoikeus jakautuu Osapuolten hallinta-alueiden kesken seuraavasti:

	5728 A	5728 B	Yhteensä
<i>Hallinta-alue</i>	A	B	
<i>Rakennusoikeus</i>			
<i>(k-m²)</i>	600	600	1200
<i>Käyttötarkoitus</i>	C-3	C-3	

on

4.2 Asemakaavan muuttaminen ja lisärakennusoikeus

Kummalla tahansa Osapuolella on oikeus yksin hakea Tontille asemakaavamuutosta. Osapuolet sitoutuvat siihen, että ne eivät hae Tontille sellaista asemakaavamuutosta eivätkä poikkeamista asemakaavaan, joka heikentäisi toisen Osapuolen tämän sopimuksen mukaisia oikeuksia tai aiheuttaisi lisävelvoitteita.

Mikäli Tontille myöhemmin haettava lisärakennusoikeus on kohdistettu tiettyyn osaan Tontista, rakennusoikeus kuuluu sen Osapuolen hallinta-alueelle, johon se on asemakaavamuutoksessa kohdistettu. Vaikka lisärakennusoikeus jakautuisi epätasaisesti hallinta-alueiden välillä, Osapuolet eivät ole velvollisia suorittamaan korvausta suhteessa vähemmän rakennusoikeutta saaneelle Osapuolelle.

Maankäyttömaksusta vastaa se Osapuoli, jonka hyväksi lisärakennusoikeus edellä kuvatulla tavalla tulee.

4.3 Suostumus rakennuslupa

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että yhteisesti omistetussa kiinteistössä kaikkien kiinteistön osaomistajien on annettava hyväksyntänsä, jotta yhdelle osaomistajalle voidaan myöntää rakennuslupa.

Molemmat osapuolet ovat tietoisia, että molempiin rakennuksiin tullaan todennäköisesti hankkimaan rakennuslupa. Tällä sopimuksella osapuolet sopivat, että toinen osaomistaja voi hakea yksin omaa hallinta-alueitaan koskevaa rakennuslupaa.

Molemmat osapuolet sitoutuvat antamaan tarvittavat suostumuksensa rakennushankkeille ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kaikissa hankkeen edellyttämissä lupa- ja viranomaisprosesseissa. Osapuolet antavat hyväksyntänsä toisen Osapuolen alueellaan toteuttamille rakennushankkeille ja myötävaikuttavat hankkeisiin, sikäli kuin ne vastaavat sitä, mitä tässä Sopimuksessa on sovittu rakennusoikeuden jakautumisesta.

4.4 Rakennushankkeiden toteuttaminen

Osapuolet toteuttavat hallinta-alueillaan rakennushankkeensa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa toiselle Osapuolelle.

Osapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan toistensa rakennushankkeisiin. Osapuolet sopivat erikseen hallinta-alueidensa väliaikaisesta käytöstä rakennustöiden edellyttämiin toimenpiteisiin.



4.5 Autopaikoitus

Osapuolet toteuttavat ja ylläpitävät omalla hallinta-alueellaan asemakaavan edellyttämät autopaikat rakennusoikeuksiensa ja rakennuslupiensä mukaisesti.

4.6 Toisen Osapuolen hallinta-alueen käyttö

Osapuolet pyrkivät suunnittelemaan ja toteuttamaan rakennushankkeensa siten, että Osapuolen hanketta palvelevat välttämättömät johdot, putket ja muut laitteet sekä perustukset ja muut rakenteet sijoitetaan ensisijaisesti Osapuolen omalle hallinta-alueelle tai Tontin ulkopuolelle.

Osapuolilla on oikeus vastikkeetta sijoittaa mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla toisen Osapuolen hallinta-alueelle sellaiset johdot, putket ja muut laitteet sekä perustukset ja muut rakenteet, jotka ovat välttämättömiä. Näitä sijoittava Osapuoli on velvollinen korvaamaan laitteiden ja rakenteiden asennusaikaisen sekä mahdollisen muun aiheuttamansa vahingon ja haitan toiselle Osapuolelle.

4.7 Kunnallistekniikka

Osapuolet vastaavat itse kunnallistekniikan (vesi-, sähkö- ja viemäriliittymät) hankkimisesta omalle hallinta-alueelleen sekä kohdan 4.6 mukaisesti toisen Osapuolen hallinta-alueelle sekä kunnallistekniikasta aiheutuvista kustannuksista.

5 Tontista aiheutuvien kustannusten jakaminen

5.1 Tontin huolto ja kunnossapito

Osapuolet vastaavat kukin oman hallinta-alueensa sekä sillä sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien rakentamisesta, kunnossapidosta, hoidosta ja huollosta. Osapuolet sitoutuvat kunnossapitamaan hallinta-alueen sekä sillä sijaitsevia rakennuksia ja rakennelmia huolellisen kiinteistönomistajan tavoin. Mikäli Osapuolet hankkivat yhteisesti kiinteistön huoltoon tai kunnossapitoon liittyviä palveluita, niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta ja muista vastuista sovitaan erikseen.

Osapuolet huolehtivat lumenajosta ja hiekoituksesta hallinta-alueellaan. Lunta ei saa kasata eikä varastoida toisen Osapuolen hallinta-alueelle ilman Osapuolen suostumusta.

Mikäli Osapuoli laiminlyö velvollisuutensa kunnossapitää omistamaansa rakennusta tai sen osaa, tai huolehtia hallinta-alueensa siisteydestä, ja tästä aiheutuu toiselle Osapuolelle vaaraa tai kohtuutonta haittaa, eikä laiminlyöjä todisteellisesti annetusta kehotuksesta huolimatta korjaa tilannetta kohtuullisessa ajassa, laiminlyönnistä kärsivä Osapuoli voi teettää työn toisen Osapuolen kustannuksella.

5.2 Kiinteistövero

Osapuolet vastaavat Tontin kiinteistöverosta kulloinkin voimassa olevan kiinteistöverolain mukaisesti Osapuolten omistusosuuksien mukaisessa suhteessa. Jos Osapuoli laiminlyö veronmaksuvelvollisuutensa ja toinen Osapuoli joutuu suorittamaan laiminlyödyn osuuden verosta yhteisvastuullisesti, maksun suorittaneelle Osapuolelle syntyy regressioikeus laiminlyöjää kohtaan.

5.3 Vakuutukset

Osapuolet vastaavat kukin oman hallinta-alueensa ja omistamiensa rakennusten vakuuttamisesta. Osapuolet vastaavat omaan hallinta-alueeseensa kohdistuvista vakuutusmaksuista.

5.4 Katualueiden kunnossapitovelvollisuus

Kumpikin Osapuoli vastaa omaan hallinta-alueeseensa rajoittuvien katualueiden puhtaanapidosta ja siitä aiheutuvista kustannuksista niin kuin siitä on laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) tai vastaavassa kulloinkin voimassa olevassa laissa säädetty.

5.5 Jätehuolto

Osapuolet vastaavat oman hallinta-alueensa jätehuollon järjestämisestä ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

6 Yhteisomistuksen pysyvyys

Osapuolet sitoutuvat olemaan vaatimatta Tontin yhteisomistuksen purkamista. Osapuolet sitoutuvat sisällyttämään tämän sitoumuksen myöhempiin määräosiaan koskeviin luovutuskirjoihin.

7 Vastuu vahingoista

Kummallakin Osapuolella on vaaranvastuu omistamistaan ja hallitsemistaan rakennuksista, rakennelmista, rakennusosista, laitteista ja järjestelmistä.

Kumpikin Osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle Osapuolelle tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

8 Kiinnitykset ja panttaus

Kummallakin Osapuolella on oikeus hakea kiinnityksiä ja perustaa pantti-oikeuksia omistamaansa määräosaan. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Osapuoli voi hakea kiinnitystä ainoastaan omistamaansa määräosaan.

9 Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen

Tämä sopimus on voimassa määräajan 100 (sata) vuotta ja se astuu voimaan, kun Tontin määräosainen omistusoikeus on samanaikaisesti tämän Sopimuksen allekirjoituksen kanssa allekirjoitetun kiinteistön kauppakirjan mukaisesti siirtynyt tontin määräosan ostajalle. Määräajan umpeuduttua mikäli yhteisomistussuhde on edelleen voimassa Osapuolet sitoutuvat tekemään vastaavan sisältöisen uuden sopimuksen Tontin hallinnanjohtajasta.

Sopimuksen voimassaolo päättyy ilman eri ilmoitusta, jos Tontin yhteisomistus lakkaa.

Sopimus kirjataan kumman tahansa Osapuolen hakemuksesta lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin. Kirjaamisen kustannuksista vastaavat Osapuolet yhdessä.

10 Sopimuksen muuttaminen

Osapuolet sitoutuvat tekemään tämän Sopimuksen sisältöön tarvittavat muutokset, mikäli hallinnanjakoaueilla tapahtuu esimerkiksi hallinta-alueille toteutettavan rakentamisen tai kaavoituksen vuoksi olennaisia muutoksia eivätkä muutokset heikennä Osapuolten tämän sopimuksen mukaista asemaa. Muutokset kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjaamisen hakemisesta ja kustannuksista vastaa se Osapuoli, jonka hallinta- aluetta muutokset ensisijaisesti koskevat.

11 Sopimuksen siirtäminen

Osapuolten on määräosiensa luovutustilanteissa huolehdittava siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi tästä Sopimuksesta ja hyväksyy sen itseään sitovaksi. Sopimuksen siirtymistä koskeva ehto on sisällytettävä määräosan luovutuskirjaan.

12 Riidanratkaisu

Tästä sopimuksesta aiheutuvat Osapuolten väliset ristiriidat pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten välisissä neuvotteluissa. Toissijaisesti sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikalla kulloinkin toimivaltaisessa alioikeudessa.

13 Allekirjoitukset

Tämä sopimus on tehty kolmena (3) samansanaaisena kappaleena, yksi (1) kummallekin Osapuolelle ja yksi (1) Maanmittauslaitokselle.

Helsingissä, aika kuten yllä

**SUOMEN VALTIO, jota edustaa
SENAATTI-KIINTEISTÖT**



Otto Virenius, kiinteistökehityspäällikkö
Asema: valtakirjalla

Tuusulan Rykmentinpuisto Oy



ROOPE KOMULAINEN, VALTAKIRJALLA

LIITTEET

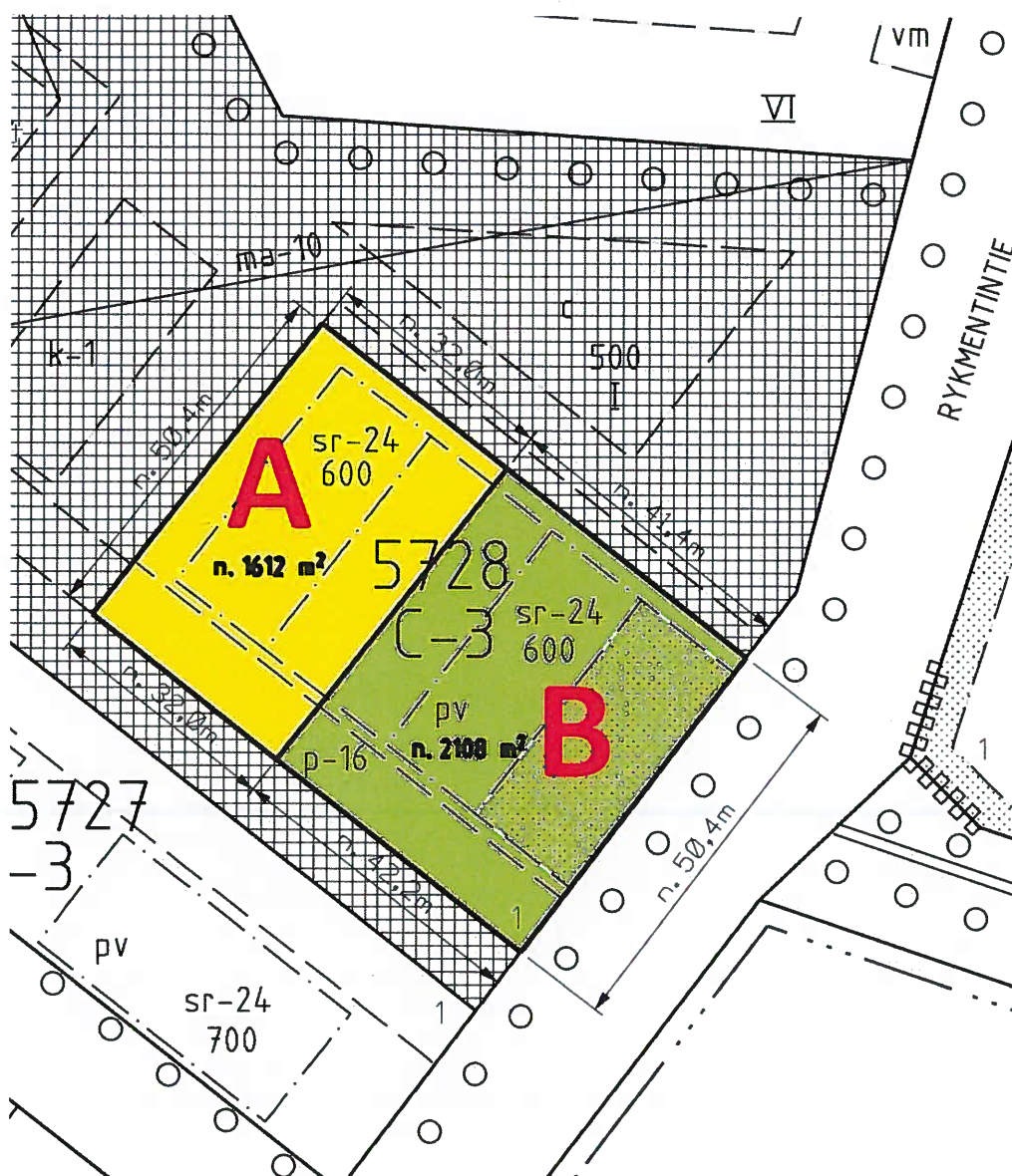
Liite 1

Asemapiirros hallinta-alueista



Liite 1

Asemapiirros hallinta-alueista



on