

HALLINNANJAKOSOPIMUS / YLEISMALLI

(Päivitetty 4.10.2012 / Timo Nurmi)

HALLINNANJAKOSOPIMUS / YLEISMALLI

(Päivitetty 4.10.2012/Timo Nurmi)

Sisällysluettelo

(Laajemmissa kohteissa sisällysluettelon laatiminen on suositeltavaa)

1. Sopijapuolet	3
2. Sopimuksen kohteena oleva kiinteistö	3
3. Sopimuksen peruste ja tarkoitus	3
4. Omistusoikeus	3
5. Tontin tai alueen jakaminen	3
6. Määräosaluvut	4
7. Sopimuspuolten omistuksen ulottuvuudet	4
8. Yhteiset alueet ja kulkuoikeudet	4
9. Lainhuudatus ja kiinteistön panttaus	4
10. Yhteisomistuksen pysyvyys	5
11. Rakennusoikeus	5
12. Rakennusten sijainnit ja keskinäiset etäisyydet	5
13. Mahdollinen kiinteistölle osoitettava lisärakennusoikeus	5
14. Alueelle rakennettavien rakennusten yleisilme	5
15. Rakennushankkeiden toteutus	6
16. Suostumus rakennuslupa	6
17. Rakennusaikainen ja hallinta-aikainen toiminta	6
18. Sopijapuolten sietovelvoite	6
19. Kiinteistöllä olevan toisen hallinta-alueen käyttö	6
20. Hallinta- ja käyttöoikeudet	6
21. Määräosien rakentaminen, hoito ja kunnossapito	7
22. Katualueiden kunnossapitovelvollisuus	7
23. Lumenajo, hiekoitus, kunnossapito ym.	7
24. Kunnossapidon ja siisteyden laiminlyönti	7
25. Kunnallistekniikka	7
26. Keskinäiset rasitteet	7
27. Kulkuyhteyksien rakentamisen ja kustannukset	8
28. Rantaoikeus	8
29. Venepaikat	8
30. Väestönsuoja	8
31. Väestösuojan ja teknisten tilojen käyttö	9
32. Autopaikoituksen hallinta	9
33. Jätehuolto ja jäteastioiden sijainti	9
34. Jäte- ja sadevesiviemärijohdot	9
35. Kiinteistövero	9
36. Vakuutukset	10
37. Kiinnitykset ja pantti	10
38. Rasitesopimukset	10
39. Kustannusten jako	11
40. Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen	11
41. Sopimuksen muuttaminen	12
42. Sopimuksen siirtäminen	12
43. Hoitokunta	12
44. Riitaisuudet	12
45. Sopimusehtojen rikkominen ja valvonta	13
46. Sopimusten määrä	13
Päiväys	13
Allekirjoitukset	13
Todistajat	13
Jakelu:	13

1. Sopijapuolet

1. Asunto Oy AAAAAAAAAAAAA, krn:o 999999-9
Y-tunnus
(jäljempänä A), alue A
2. Asunto Oy BBBBBBBBBBBBB, krn:o 999999-9
Y-tunnus
(jäljempänä B), alue B
3. Asunto Oy CCCCCCCCCCCC, krn:o 9999999-9
Y-tunnus
(jäljempänä C), alue C
4. Asunto Oy DDDDDDDDDDD, krn:o 9999999-9
Y-tunnus
(jäljempänä D), alue D
5. jne.

2. Sopimuksen kohteena oleva kiinteistö

KKKKK n kaupungin/kunnan KKKKK n kaupunginosan/kunnanosan korttelin 99 tontti 99. Tontin pinta-ala on 99999 m² ja kiinteistötunnus TTTTTT (jäljempänä tässä sopimuksessa "kiinteistö"). Kiinteistö sijaitsee osoitteessa OOOOOOOOOOOO.

(Mikäli kiinteistön alueelle on tiedossa asemakaava- ja tonttijakomuutos ja nykyinen kiinteistö on määräala käytetään seuraavaa.)

Todetaan, että alueen asemakaavaa ja tonttijakoa ollaan muuttamassa ja että määräosasta muodostettava tontti tulee nykytietojen mukaan olemaan tontti no 99 (99-99-99).

3. Sopimuksen peruste ja tarkoitus

Sopijapuolet omistavat kukin kohdassa "Tontin jakaminen" määritellyn määräosan kiinteistöstä.

Tämä sopimus tarkoituksena on jakaa kiinteistön yhteisomistussuhde siten, että määritellään sopijapuolten määräosan käyttö- ja hallintaoikeus. Sopimus määrittää myös sopijapuolten vastuut kiinteistön huollosta, kunnossapidosta, rakentamiseen ym. osalta.

(Tätä sopimusta ei voi käyttää Maakaaren mukaisena kiinteistön luovutuskirjana)

(Tähän kohtaan voidaan liittää myös lyhyt tilannekatsaus sopimuksen taustasta mm. mitä toimenpiteitä ja rakennuksia ko. kiinteistöllä on ennen tätä sopimusta.)

4. Omistusoikeus

YYYYYYYYYYYY Oy perustettavien yhtiöiden lukuun on 2.11.1999 allekirjoitetulla luovutuskirjalla saanut edellä mainitun tontin omistukseensa.

5. Tontin tai alueen jakaminen

Kukin sopijapuoli omistaa kiinteistöstä erillisen luovutuskirjan tai muun saannon perusteella tässä kohdassa jäljempänä määritellyn määräosan. Kiinteistön/tontin pinta-ala on 99999 m².

Kullakin sopijapuolella on yksinomainen käyttö- ja hallintaoikeus sopimuksen liitteenä olevaan karttaan (liite 0) merkityllä tavalla ellei tässä sopimuksessa toisin määrätä. Sopijapuolten yksin hallinnoimat kiinteistön alueet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen kirjaimilla A,B,C ja D jne. seuraavasti: Liite 0.

(Mikäli sopimuksen kohteena on kiinteistö, jolla on yhteisomistusalueella oleva rakennus omistusrajoista voi mainita seuraavaa – otsikon:)

Todetaan, että edellä kohdissa 00 – 99 sanottujen sopijapuolten omistusta osoittavien rakennusten omistusrajoja osoittavat liitepiirustukset ovat likimääräisiä ja että lopulliset ja tarkat omistusrajoja hallintarajat ilmenevät lopullisesti hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista sekä rakentamisen päätyttyä tehdyistä tarkepiirustuksista.

6. Määräosaluvut

Alue A:n käyttö- ja hallinoikeus on 999 m ² / 9999 m ²	99 %
Alue B:n käyttö- ja hallinoikeus on 999 m ² / 9999 m ²	99 %
Alue C:n käyttö- ja hallinoikeus on 999 m ² / 9999 m ²	99 %
Alue D:n käyttö- ja hallinoikeus on 999 m ² / 9999 m ²	<u>99 %</u>
jne.....	100 %

(Seuraava kappale soveltuu tilanteeseen, että jäljellä olevia osuuksia ei ole vielä myyty tai muuten sovittu niiden alueiden jakamisesta.)

Edellä olevat määräosaluvut ovat viitteellisiä YYYYYYY yhtiön omistamien alueiden osalta.

(Seuraava kappale soveltuu tilanteeseen, jossa jäljellä olevia tontin osia ei ole vielä myyty tai muuten sovittu alueiden jakamisesta.)

Osapuolet hyväksyvät ilman eri suostumusta sen, että tontin jakaminen voidaan tehdä myöhemmin YYYYYY omistamien määräosuuksien osalta määräosuuksia muuttaen.

7. Sopimuspuolten omistuksen ulottuvuudet

(Mikäli sopimuksen kohteena on kiinteistö, jolla on yhteisomistuksessa oleva rakennus/rakennuksia omistuksen ulottuvuuksista voi mainita seuraavaa.)

Sopijapuolten hallitsemillaan alueilla omistamiin rakennuksiin katsotaan kuuluvan tätä rakennusta pääasiassa palvelevat liittymät, johdot, johtimet, kanavat ja niihin liittyvät laitteet ja rakennelmat sekä hissit, koneet ja niihin liittyvät johdot, rakennelmat ja laitteet.

8. Yhteiset alueet ja kulkuoikeudet

(Mikäli sopimuksen kohteena on kiinteistö, jolla on yhteisomistuksessa oleva rakennus, yhteisistä alueista ja kulkuoikeuksista voidaan mainita seuraavaa.)

Sopijapuolten yhteiseen hallintaan jäävät hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista ilmenevät yhteistä tarvetta palvelevat KKKKKK:n omistukseen tulevat liitepiirustuksista 0 ja 9 vvvvv värillä merkityt huolto-, lastaus- ja jätehuoltotilat.

Sopijapuolilla on oikeus puolin ja toisin käyttää hätäpoistumistienä niitä sopijapuolten omistamien rakennusten osia, jotka palo- ym. viranomaiset ovat määränneet poistumistieiteiksi.

Liitepiirustuksessa esitetyt ilmanvaihtokoneet jäävät sopijapuolten yhteiseen hallintaan ja hoitoon. Ilmastointikonehuoneiden hoito- ja käyttökustannukset jaetaan sopijapuolten kesken kohdassa 0 mainitun erillisen sopimuksen mukaisesti.

9. Lainhuudatus ja kiinteistön panttaus

(Yhtäaikaaisesti tämän sopimuksen kanssa suositellaan tehtäväksi määrä-osan kauppa.)

Kukin sopijapuoli on itse velvollinen hakemaan määräosuusomistukseensa lainhuudon tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että kukin määräosan (kiinteistön) omistaja voi perustaa panttioikeuden ainoastaan omistamaansa määräosuuteen.

10. Yhteisomistuksen pysyvyys

Kaikki osapuolet sitoutuvat siihen, etteivät he missään vaiheessa tule vaatimaan yhteisomistuksen purkamista. Tämä sitoumus tulee ottaa kaikkiin vastaaviin määräosia koskeviin luovutuskirjoihin.

11. Rakennusoikeus

Koko kiinteistön rakennusoikeuden määrä on 9999 kerros-m². Rakennusoikeus jakautuu sopijapuolten hallitsemien alueiden kesken seuraavasti:

Alue A, rakennusoikeuden määrä 999 kerros-m²/9999 kerros-m²
Alue B, rakennusoikeuden määrä 999 kerros-m²/9999 kerros-m²
Alue C, rakennusoikeuden määrä 999 kerros-m²/9999 kerros-m²
Alue D, rakennusoikeuden määrä 999 kerros-m²/9999 kerros-m²
jne...

Mikäli määräosan omistaja ei käytä kaikkea rakennusoikeuttaan ei sitä voi siirtää toiselle.

(Seuraava kappale soveltuu tilanteeseen, jossa jäljellä olevia osuuksia ei ole vielä myyty tai muuten sovittu niiden alueiden jakamisesta.)

Edellä olevat rakennusoikeusmäärät ovat viitteellisiä YYYYYY:n omistamilla alueilla ja voi muuttua myöhemmin.

12. Rakennusten sijainnit ja keskinäiset etäisyydet

Etäisyys on rajanaapureiden kesken sovittava asia ja se voidaan sopia kahden rajanaapurin kesken miksi tahansa etäisyydeksi, jonka rakennuslupaviranomainen hyväksyy. Jos muuta ei sovita niin etäisyys on mm. metriä (MM) rajan kummallakin puolella.

13. Mahdollinen kiinteistölle osoitettava lisärakennusoikeus

(Mikäli kiinteistölle on vireillä tai myöhemmin aiotaan laittaa vireille asemakaavamuutos varaudutaan lisärakennusoikeuteen seuraavasti.)

Mikäli sopijapuolten omistamalle tontille kaavoitetaan myöhemmin lisää rakennusoikeutta, jonka käyttötarkoitus on yksilöimätöntä jaetaan lisärakennusoikeus osakasten kesken heidän tontin omistussuhteiden mukaisessa suhteessa.

(Asunto-, toimisto-, myymälä- ja liikerakennusoikeuden jakautumisesta voidaan sopia sopijapuolten kesken tässä sopimuksessa.)

Sopijapuolet eivät missään tilanteessa ole puolin eikä toisin oikeutettuja vaatimaan toisilta sopijapuolilta korvausta sopijapuolille mahdollisesti tulevasta käyttötarkoituksen perusteella yksilöidystä lisärakennusoikeudesta eikä velvollisia maksamaan korvausta toiselle sopijapuolelle heidän mahdollisesti saamastaan yksilöidystä lisärakennusoikeudesta.

Mikäli kiinteistöllä mahdollisen asemakaavamuutoksen jälkeen on tarpeellista jatkaa määräosien keskinäistä hallinnanjakosopimusta, osapuolet sitoutuvat hyväksymään sopimuksen muutokset vastaamaan voimassa olevaa asemakaavaa tai siitä poikkeavalla tavalla erikseen yhteisesti sovitavien periaatteiden mukaisesti.

14. Alueelle rakennettavien rakennusten yleisilme

Alueen kiinteistölle rakennettavat rakennukset on suunniteltava ja rakennettava niin, että kiinteistön yleisilme säilyy kokonaisuutena eikä yksittäiset rakennukset poikkea huomattavasti toisistaan.

15. Rakennushankkeiden toteutus

Kukin sopijapuoli toteuttamaan rakennushankkeensa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muille sopijapuolille.

Rakennushanke on pyrittävä saamaan valmiiksi niin, että rakennusvalvontaviranomaisen hyväksytty lopputarkastus on suoritettu viimeistään PP.KK.VVVV.

(Seuraava kohta soveltuu tapauksiin, joissa kiinteistön kaupan yhteydessä on sovittu kiinteistön rakennusten valmistumisesta määrättyyn ajankohtaan mennessä.)

Sopijapuolet toteavat, että KKKK kaupunki on kiinteistöä luovuttaessaan edellyttänyt, että se rakennetaan vuoden VVVV loppuun mennessä siten, että rakennukset on tuohon ajankohtaan mennessä hyväksytysti lopputarkastettu rakennusvalvontaviranomaisten toimesta. Uhkana on kaupungin perimän kauppahinnan kaksinkertaistuminen. Sopijapuolet sitoutuvat laatimaan rakennusaikataulunsa sellaiseksi, ettei uhka toteudu.

16. Suostumus rakennuslupa

Sopijapuolet ovat tietoisia, että kullekin määräosalle tullaan rakentamaan erillinen asuintalo ja että haettaessa eriaikaisesti rakennuslupia kiinteistölle, tulee kaikkien määräosan omistajien viipymättä allekirjoittaa rakennuslupahakemus, jos se täyttää kaavamääräykset muilta osin kuin rakennusten keskinäisen etäisyyden osalta.

Sopijapuolet sitoutuvat näin ollen myötävaikuttamaan kunkin määräosan omistajan rakennusluvan saamista ja sitten allekirjoittamaan toisen alueen rakennuslupahakemuksen osaomistajana.

17. Rakennusaikainen ja hallinta-aikainen toiminta

Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan siten, että tässä sopimuksessa tarkoitettua aluetta hallitsemaan tai rakentaessaan määräosalle kukin sopijapuoli toimii niin, että rakennustoiminnasta ja alueen hallinnoimisesta yleensäkin aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muille sopijapuolille.

18. Sopijapuolten sietovelvoite

(Mikäli sopimuksen kohteena on kiinteistö, jolla on yhteisomistuksessa oleva rakennus sopijapuolten sietovelvoitteesta voidaan mainita seuraavaa.)

Yhteisomistajat ovat velvollisia sallimaan puolin ja toisin paitsi toisten yhteisomistajien, myös koko kiinteistöä ja naapurikiinteistöjen omistajien rakennuksia ja rakennelmia palvelevien perustusten, rakenteiden, rakennusosien, koneiden, laitteiden ja niihin kuuluvien, niitä palvelevien tai niiden vaatimien putkitusten, johdotusten tai läpivientien ja huoneiden sijoittamisen ja pitämisen omistamassaan ja hallitsemassaan rakennuksessa tai tontin osalla siten, kuin rakennuksia koskevista virallisista hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista tarkemmin ilmenee. Tästä oikeudesta ei puolin eikä toisin makseta korvauksia.

19. Kiinteistöllä olevan toisen hallinta-alueen käyttö

Kullakin sopijapuolella on oikeus sijoittaa mahdollisimman vähän haittaa aiheuttavalla tavalla toisten sopijapuolten alueille sellaiset johdot, putket ym. jotka ovat rakennusteknisesti välttämättömiä. Johtojen sijoittajan on korvattava em. johtojen rakentamisesta aiheutunut rakennusaikainen haitta naapurin hallinta-alueen omistajalle sekä siistittävä kustannuksellaan välittömästi töiden jälkeen johtojen paikat. Edellä mainittu oikeus on kuitenkin toissijainen oikeus mikäli johtoja ei voida rakennusteknisesti sijoittaa muualle oman kiinteistön alueella.

20. Hallinta- ja käyttöoikeudet

Kiinteistöä ja sille toteutettavia tiloja hallitaan tämän sopimuksen ja oheisten liitekarttojen mukaan seuraavasti:

(Tässä kohdassa esitetään yksilöity luettelo kunkin hallitsemista alueista ja käyttöoikeuksista. Luettelo voi olla esimerkiksi rakennuksittain, kerroksittain tai tasoittain.)

21. Määräosien rakentaminen, hoito ja kunnossapito

Sopijapuolet vastaavat kukin itse hallitsemansa alueen rakentamisesta, kunnossapidosta, hoidosta, huollosta, puutarhaistutuksista ym. Mikäli sopijapuolten rakentaminen, kunnossapito tms. toimenpide poikkeaa tästä sopimuksessa lausutusta tai esitetystä ja sillä on olennainen merkitys muiden sopijapuolten osalta, tulee tähän saada muiden sopijapuolten hyväksyntä.

Sopijapuolten tulee pitää hallinnoimansa alue ympäristöltään siistinä ja omistamansa rakennus kunnossa. Sopijapuolet sitoutuvat erityisesti huolehtimaan siitä, että kiinteistö ja sillä sijaitsevat rakennukset täyttävät kaikki viranomaismääräykset myös kunnan ja siisteyden osalta.

22. Katualueiden kunnossapitovelvollisuus

Hallinta-alueen / murto-osan omistajat ovat yhteisvastuullisesti velvollisia kiinteistöön rajoittuvan/rajoittuvien katualueen/katualueiden puhtaanapidosta niin kuin siitä on laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) säädetty.

(Tämä kohta on tarkistettava voimassa olevan lain mukaiseksi.)

23. Lumenajo, hiekoitus, kunnossapito ym.

Kukin sopijapuoli huolehtii lumenajosta ja hiekoituksesta ym. kunnossapidosta hallinnoimansa alueen osalta. Lunta ei saa kasata tai varastoida toisen hallinnoimalle alueelle ilman suostumusta.

Yhteisen jätepisteen lumenajosta, kunnossapidosta ym. siisteydestä vastaavat sopijapuolet yhteisesti. Mikäli he eivät pääse tästä sopimukseen, vastaavat he yhteisen alueen hoidosta vuorovierokoin.

24. Kunnossapidon ja siisteyden laiminlyönti

Mikäli joku tämän sopimuksen osapuoli laiminlyö omat velvollisuutensa kunnossapitaa omistamansa rakennuksen tai huolehtia hallitsemansa alueen siisteydestä ja tästä aiheutuu muille kohtuutonta haittaa, eikä laiminlyöjä todisteellisesti annetusta kehotuksesta huolimatta korjaa tilannetta itse kohtuullisessa ajassa, voivat muut sopijapuolet teettää tämän työn laiminlyöjän kustannuksella.

25. Kunnallistekniikka

Kukin sopijapuoli on velvollinen liittymään KKKKK kaupungin/kunnan kunnallistekniikkaan. Kukin sopijapuoli vastaa itse omalta osaltaan kunnallistekniikan hankkimisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Mikäli kaupunki/ kunta ei solmi erillistä sopimusta kunkin alueen haltijan kanssa, sopijapuolet sopivat jakavansa hallitsemiensa alueiden pinta-alojen suhteessa tai tämän sopimuksen mukaan sovitun rakennusoikeuden perusteella mikäli se poikkeaa pinta-alan mukaisesta jyvityksestä/suhteesta]. Kukin sopijapuolen tulee suorittaa edellä mainitulla tavalla määräytyvä osuutensa ennen kuin kaupungin/kunnan liittymissopimuksen mukaiset erääntyvät maksettavaksi.

26. Keskinäiset rasitteet

(Tätä kohtaa käytetään, jos keskinäiset kulkuoikeudet vaativat tien tai polun yms. rakentamista määräosien välillä tai niiden halki.)

Määräosien B ja C omistajilla on kulkuoikeus alueiden A ja D halki. Määräosien B ja C omistajilla on oikeus kustannuksellaan kunnostaa kyseiselle alueelle erikseen sovitulla tavalla enintään 4 metrin levyinen kulkuväylä. Kulkuväylä tulee toteuttaa siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa muille sopijapuolille. Tien käyttäjät ovat yksin vastuussa tässä kohdassa tarkoitettua kulkuväylän ympärivuorisesta kunnossapidosta.

(Tai kun yhteisien alueiden käytöstä sovitaan rasitesopimuksella.)

Yhtiöt/hallinta-alueiden/murto-osien omistajat laativat tarvittaessa rasitesopimukset yhteisten alueiden osalta rakennustöiden edetessä.

27. Kulkuyhteyksien rakentamisen ja kustannukset

(Jos kiinteistön keskelle rakennetaan määräosia palveleva tie/polku/katu/kuja, sovitaan seuraavaa.)

Yhtiöt/A,B,C ja D jne osallistuvat yhdessä hallinta-alueittensa omistusoikeuksien mukaisessa suhteessa (999/999) osuuteen tonttien XXXX ja ZZZZ välisen tien/polun/kadun/kujan rakentamisesta, kunnossapidosta, käytöstä ja huollosta aiheutuneisiin kustannuksiin. Tie/polku/katu on esitetty oheisessa asemapiirroksessa (liite 99) VVVVVV värillä rasteroituna.

Tien tai polun kunnossapidosta, käytöstä ja huollosta aiheutuneet kustannukset asumisaikana sisällytetään yhtiöiden talousarvioihin tonttien osapinta-alojen suhteessa.

28. Rantaoikeus

(Mikäli kiinteistö rajoittuu rantaan tai sen hyväksi on perutettu rantaoikeuksia tai –rasitteita tai kiinteistöllä on osuuksia venevalkamaan/ yhteisrantaan.)

Tässä sopimuksessa tarkoitetun kiinteistön hyväksi on perutettu rantarasite/muu rasite/oikeus kiinteistölle oheiseen karttaliitteeseen (liite 99) VVVVV värillä merkittyyn kohtaan. Sopijapuolilla on määräosan mukainen oikeus hyödyntää kyseistä rasitetta sekä oikeus kustannuksellaan hankkia venepaikka kyseiseen kohtaan mahdollisesti perustettavasta venevalkamasta. Normaalia käyttöä merkittävämmistä, rantarasitteita koskevista päätöksistä sopijapuolet päättävät enemmistöpäätöksin käyttäen määräosien pinta-alojen mukaisia äänimääriä. Rasitteeseen liittyvä kulkuyhteys päättyy kiinteistön rajaan/erilliselle vuokra-alueelle/ sopimusalueelle.

29. Venepaikat

(Tämä kohta soveltuu kiinteistöille joilla on mahdollisuus saada venesatamasta asukkailleen venepaikkoja.)

Todetaan, että sopimuspuolille varataan mahdollisuus saada hankinta-, perustamis-, rakennus- ja käyttökustannuksien korvausta vastaan paikka erillisessä venesatamassa. Tämä oikeus ei synny tällä sopimuksella, vaan osallistumisesta kustannusvastuusta venepaikan saamiseksi sovelletaan eri sopimuksella, joka käsittää selvityksen venesataman oikeusperusteen syntyisestä, tuolla sopimuksella saatavista venepaikoista ja niitä koskevista kustannusvastuusta. Kustannusvastuu tulee olemaan tämän sopimuksen yleisten periaatteiden mukainen. Sitä ei kuitenkaan ilman erityistä syytä sidota rakennuspaikkojen, määräosien tai rakennuspaikkojen määrään, vaan kysymykseen vastuuperusteena tulee lähinnä venepaikkojen lukumäärä.

30. Väestönsuoja

(Tämä ensimmäinen osio soveltuu vaihteittain rakennettavaan pientalokiinteistölle, jos kohde on niin laaja, että on lain mukainen velvollisuus rakentaa väestönsuoja.)

Väestönsuojan rakentamista anotaan yhteisesti lykättäväksi viidellä vuodella.

Jos korttelin asemakaavamerkintä saadaan sinä aikana muutettua voidaan murto-osista muodostaa tontit ja väestönsuojaa ei tarvitse rakentaa.

Jos kuitenkin väestönsuoja joskus joudutaan rakentamaan, se tehdään alueelle yhteisenä ja silloin tämän korttelin N ja M jne. murto-osilla on velvollisuus osallistua väestönsuojan kustannuksiin rakennusoikeutensa mukaisella osuudella.

On myös mahdollista, että nykyinen palvelu ostetaan naapurikorttelista ja arvioitu kustannus on 00 –99 euroa/rakennus oikeus kerros-m².

(Tämä toinen osio soveltuu kerros- ja rivitalokiinteistöille kun kiinteistön alueelle rakennetaan yhteinen väestönsuoja.)

Hallinta-alueen/määräosan n:o 99 alueelle sijoitetaan väestönsuoja, jonka rakennuskustannusvastuu määritellään sopimuksen kustannusjakoa koskevassa kohdassa ja kohdistuvassa liitteessä.

Väestönsuoja on sodan ja vastaavan kriisin aikana sopimuspuolien yhteisessä käytössä. Muuna aikana väestönsuoja on hallinta-alueen/määräosan n:o 99 käytössä ja hallinnassa sitä vastaan, että hallinta-alueen/määräosan n: 99 haltija huolehtii väestönsuojan asianmukaisen rakennusteknisen kunnossapidon ja huollon edellyttämistä kustannuksista. Väestönsuojan kunnossapitolanne voidaan - sopijapuolen niin vaatiessa – tarkistaa 10 vuoden kuluttua sen jälkeen, kun väestönsuoja on valmistuttuaan tullut lopputarkastuksessa rakennusviranomaisen taholta hyväksytyksi. Viranomaisten väestönsuojaan tai sen laitteisiin vaatimien muutoksien kustannuksista vastaavat sopijapuolet suhteessa 00/99 hallinta-aluetta/määräosaa kohden.

31. Väestönsuojan ja teknisten tilojen käyttö

(Jos kiinteistön alueella on yhteistiloina toimiva väestönsuoja/teknisiä tiloja voidaan asiasta sopia seuraavasti.)

O:lla on oikeus yhdessä OO:n kanssa käyttää oheisessa kaaviossa liite X ZZ-kirjaimella esitettyä väestönsuojaa, XX-kirjaimella esitettyä puhelin- ja antennitilaa ja FF-kirjaimella esitettyä sähköpääkeskusta kalusteineen ja laitteineen. Edellä mainitut tilat ovat O:n rakennuksessa OO ja OO:lla on oikeus käyttää mainittua porrashuonetta tilojen käytön edellyttämään kulkuun

32. Autopaikoituksen hallinta

A:lla on kohdan "Tontin jakaminen" mukaisesti omalla hallinta-alueellaan autokatospaikkoja 99 kpl ja autopaikkoja 9 kpl.

B:llä on kohdan "Tontin jakaminen" ja liitepiirustuksen PP KK VVV mukaisesti omalla hallinta-alueellaan autokatospaikkoja 99 kpl ja autopaikkoja 99 kpl, joille ajo-oikeus tapahtuu LLLLLLLL hallinta-alueen kautta.

jne...

Edellä todetut autokatos- ja autopaikat yhtiöt voivat osoittaa suoraan osakashallintaan.

33. Jätehuolto ja jäteastioiden sijainti

Kukin sopijapuoli huolehtii itse omasta jätehuollostaan solmimalla KKKK kaupungin/kunnan/ alueella toimivan jätehuoltoyhtiön kanssa sopimuksen jätehuoltonsa järjestämisestä. Määräosien omistajat yhteisellä päätöksellä jätehuoltovelvoitteet voidaan sopia myös keskitetysti.

Jokaisen on esitettävä rakennussuunnitelmien yhteydessä asemapiirroksessa jäteastioiden sijainnin määräosallaan sekä saatava niiden sijainnille ennen rakennusluvan hakemista naapurimääräosan omistajan hyväksyntä. Jäteastioiden sijainti tulisi sijoittaa omalle hallinta-alueelle vähintään 4 metrin etäisyydelle hallinta-alueen rajasta sekä niin, että ne eivät ole välittömästi naapurin oleskelupiikan eikä olohuoneen pääikkunoiden vaikutuspiirissä. Mikäli jäteastioiden sijainnista ei päättä sopimukseen, asia tulee ratkaista rakennuslupaviranomaisen pitämässä ns. alkukatselmuksessa.

34. Jäte- ja sadevesiviemärijohdot

(Jos määräosan omistajilla on yhteisiä johtoja kuten jäte- ja sadevesiviemärijohdot, asia tulee sopia ja ottaa tähän sopimukseen.)

A:lla ja B:llä on yhteiset jäte- ja sadevesiviemärijohdot, joiden rakentamisesta, huollosta ja muusta ylläpidosta he vastaavat yhteisvastuullisesti hallinta-alueiden määräosiensa mukaisessa suhteessa.

35. Kiinteistövero

Kiinteistöveron suorittamisvelvollisuus määräytyy kiinteistöverolain (20.7.1992/654) 2 luvun 9 §:n mukaisesti eli kukin on verovelvollinen suorittamaan veron omalta osuudeltaan kiinteistöön.

Jos joku määräosan omistaja laiminlyö veronmaksuvelvollisuutensa ja muut ko. kiinteistön omistajat joutuvat hänen osuutensa yhteisvastuullisesti maksamaan syntyy maksun suorittajille regressioikeus maksun laiminlyöjää kohtaan.

(Tai)

Sopijapuolet pyrkivät kaikin tavoin vaikuttamaan yhteisesti omistettavalla tontilla 00 (000-00-00-00) määrättävän kiinteistöveron määräytymisperusteisiin siten, että veron määräytymisperusteissa otetaan huomioon tontin asemakaavan mukainen erilainen käyttötarkoitus ja tontin käyttöä rasittavat rasite- ja muut erityiset oikeudet.

Tavoitteena on, että tontin maapohjasta määrättävä kiinteistövero jaetaan yhteisomistajien kesken heidän tontin omistusosuuksien ja käyttötarkoituksen mukaisessa suhteessa. Omistusosuudet ilmenevät tämän sopimuksen aiemmin mainitussa kohdassa 00.

Siltä osin kuin kiinteistöveron määräytyminen perustuu tontilla olevaan rakennukseen sopijapuolten tavoitteena on, että veron määräytymisen perusteena huomioidaan rakennuksen eri käyttötarkoitukset. *(Tähän kohtaan voi lisätä rakennusten käyttötarkoitukseluettelon rakennusoikeuksin.)*

Mikäli verottajan kanssa ei päästä edellä kuvatunkaltaiseen osuuksien ja veron määräytymisperusteisiin, jaetaan tontin kiinteistövero sopijapuolten kesken tontin omistusosuuksien mukaisessa suhteessa.

36. Vakuutukset

Jokainen määräosan omistaja on velvollinen ottamaan tarpeelliset vakuutukset, jotka kattavat myös yhteisten alueiden rakenteet, varusteet, laitteet yms. oman määräosaluvun mukaisella osuudella.

(Tai)

Sopijapuolet sitoutuvat vakuuttamaan kukin erikseen omistamansa ja hallitsemansa rakennuksen sen täydestä arvostaan. Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan yhteistyössä omaisuuttaan vakuuttaessaan siten, että sopijapuolten mahdollinen yhteinen omaisuus ja yhteinen intressi tulee vakuutus sopimuksissa riittävästi huomioiduksi.

Vakuutusyhteistyö voidaan antaa KKKKKK:n hoidettavaksi ja valtuuttaa se neuvottelemaan vakuutusyhteistyöstä naapurikiinteistöjen omistajien kanssa ainakin sellaisien perutuksia koskevien rakenteellisten osien vakuuttamisessa, joilla on merkitystä koko kiinteistön kannalta.

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

37. Kiinnitykset ja pantti

Jokainen osapuoli on yksin vastuussa omaan kiinteistöosuuteensa mahdollisesti vahvistetuista tai vahvistettavista velkakiinnityksistä, rasituksista, oikeuksista tai rasitteista.

(Seuraava kohta soveltuu tapaukseen, jossa kiinteistö on vuokrattu kunnalta/kaupungilta ja maanvuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi on annettu pantti.)

Koko vuokraoikeuteen kohdistuu yhteensä 99999 euron suuruiset kiinnitykset, jotka myyjät sitoutuvat kustannuksellaan kohdistamaan omistukseensa 9999 arvoin 00/99 osuuteen vuokraoikeudesta.

38. Rasitesopimukset

(Mikäli kiinteistöön kohdistuu tai sen hyväksi on perustettu virallisessa toimituksessa rasitteita tai niistä on mainita lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä on ne mainittava tässä kohtaa ja mahdolliset liitekartat otettava liitteeksi.)

39. Kustannusten jako

(Tämä kohta on rakennettu soveltumaan mm. kerrostalokiinteistöön.)

Jokainen osapuoli vastaa omassa yksinomaisessa hallinnassa olevalle alueelle toteutettavien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden rakentamis-, uudelleenrakentamis-, peruskorjaus- ja kunnossapitokustannuksista seuraavin poikkeuksin.

Yhteiskäytössä olevan väestönsuojan, puhelin- ja antennitilan ja sähköpääkeskuksen osalta osapuolet vastaavat tilojen, kalusteiden ja laitteiden uudelleenhankkimis- ja rakentamiskustannuksista sekä peruskorjauskustannuksista kiinteistön omistussuhteiden osoittamassa suhteessa (99/999). Osapuoli, jonka hallinta-alueella ja omistamassa rakennuksessa edellä mainittu tila sijaitsevat, vastaa kuitenkin kaikista ko. tilan juoksevista kunnossapitokustannuksista, kuten esim. sähköstä, vedestä ja siivouksesta. Jokainen osapuoli tekee omat kiinteistöt tekniset sopimukset kyseisten laitosten edellyttämällä tavalla ja vastaa niiden kustannuksista.

Yhteisessä hallinnassa olevien kohdan 99. mukaisten tilojen, rakenteiden ja laitteiden rakentamis-, uudelleenrakentamis-, peruskorjaus- ja kunnossapitokustannuksista vastaavat osapuolet kiinteistön omistussuhteidensa mukaisessa suhteessa (99/999). Mainitun periaatteen mukaan jaetaan myös kaikkien kiinteistölle sijoittuvien putkien, kaapeleiden ja johtojen rakentamis-, uudelleenrakentamis-, peruskorjaus- ja kunnossapitokustannukset, paitsi rakennusten alle jäävien putkien, kaapeleiden ja johtojen rakentamis-, uudelleenrakentamis-, peruskorjaus- ja kunnossapitokustannukset rajataan yhtiöille rakennuksen ulkoseinään asti.

Yhtiöt perivät osakashallinnassa olevista autokatospaikoista talousarvioidensa mukaista kuukausittaista vastiketta ja yhtiön välittömään hallintaan jäävistä autopaikoista talousarvioidensa mukaista kuukausittaista vuokraa yhtiöille aiheutuvien kustannusten kattamiseksi.

Kukin sopijapuoli on velvollinen osallistumaan kiinteistön omistuksesta, hallinnasta ja käytöstä aiheutuviin kustannuksiin hallitsemansa alueen pinta-alan mukaisessa suhteessa, ellei tässä sopimuksessa muuta ole sovittu.

Edellä oleva kustannusten jako koskee kaikkea rakennuksen rungon, ulkoverhoilun ja kattojen yms. kunnossapidon kustannuksia.

Piha-alueen kunnossapidosta sovitaan erikseen.

Sopijapuolet huolehtivat edellä mainitussa sanottujen tilojen määräosiin perustuvassa suhteessa rakennuksen lämpökeskuksen, sen teknisten laitteiden sekä huoneistoihin johtavien syöttölinjojen kunnossapidosta ja tarpeellisista korjausinvestoinneista.

40. Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus voidaan kirjallisesti irtisanoa päättyväksi kuuden (6) kuukauden kuluttua irtisanomisesta, jos kiinteistön yhteisomistus lakkaa.

Tämä maakaaren 14 luvun 3 §:ssä tarkoitettu sopimus kirjataan KKKKK:n maanmittaustoimiston lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin yhteisestä hakemuksesta, joten se tulee sitomaan myös tontin määräosien mahdollisia uusia omistajia. Tämän sopimuksen kaikki muutokset tehdään kirjallisesti ja kirjataan käräjäoikeudessa.

(Tai)

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimus voidaan kirjallisesti irtisanoa päättyväksi kuuden (6) kuukauden kuluttua irtisanomisesta, vain sillä perusteella, että kiinteistön käyttöön liittyvät olosuhteet ovat muuttuneet niin oleellisesti, ettei sopimuksen olemassaololle ole enää perustelua tarvetta.

(Aina)

3Sopimusta ei voida irtisanoa eikä muuttaa ilman pantinhaltijoiden suostumusta.

41. Sopimuksen muuttaminen

Jokainen osapuoli sitoutuvat muuttamaan tämän sopimuksen mikäli hallinnanjakoalueilla tapahtuu sellaisia muutoksia, jotka vaikuttavat tämän sopimuksen sisältöön. Muutokset kirjataan muutoksen aiheuttajan kustannuksella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

(Tai)

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kaikkien sopijapuolten yksimielisellä päätöksellä. Muutokset kirjataan muutoksen aiheuttajan kustannuksella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.

42. Sopimuksen siirtäminen

Sopijapuolen myydessä tai muulla tavoin luovuttaessa tämän sopimuksen kohteena olevan tontin määräosan, tulee hänen huolehtia siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi tästä sopimuksesta ja hyväksyy sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi.

Mikäli määräosan luovuttajana on kuolinpesä, on kuolinpesä velvollinen huolehtimaan siitä, että luovutuksensaaja tulee tietoiseksi tästä sopimuksesta ja hyväksyy sen allekirjoituksellaan itseään sitovaksi.

Mikäli määräosa siirtyy perintönä tai muuna yleisseuraantona kolmannelle, sitoo tämä sopimus sellaisenaan luovutuksensaajaa.

Mikäli joku sopijapuoli tai jolle tämä sopimus on myöhemmin siirretty, laiminlyö tämän edellä mainitun velvollisuutensa sopimuksen siirtämisen osalta ja muille aiheutuu tästä haittaa tai vahinkoa, on laiminlyöjä velvollinen korvamaan aiheutuneen vahingon tai haitan muille sopijapuolille.

43. Hoitokunta

Osapuolten yhteisesti omistaman kiinteistön yhteisten asioiden käytännön hallinnoinnista ja hoidosta huolehtii osapuolten lukuun Hoitokunta. Kullakin sopijapuolella on oikeus valita Hoitokuntaan *JJ* jäsentä/jäsen, minkä lisäksi siihen kuuluu isännöitsijä, jos sellainen on kiinteistön asioita varten valittu.

Hoitokunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja sihteerin. Hoitokunta on päätösvaltainen, kun vähintään yksi jäsen kustakin yhtiöstä/murto-osasta on kokouksessa edustettuna. Hoitokunnan päätösten tulee olla yksimielisiä. Hoitokunnan päätökset eivät saa olla ristiriitaisia tämän sopimuksen kanssa.

(Tai neuvotteluelin)

Sopijapuolten hallitusten puheenjohtajat muodostavat neuvotteluelimen, joka neuvottelee ja valmistelee kiinteistöyhtymän puolesta naapurien- ja oman kiinteistöjen kanssa tarvittavat, yhteisjärjestely-, rasite- ym. sopimukset sekä esittelee ne omien yhtiöidensä hallitusten kautta sopimuspuolten yhtiökokouksissa hyväksyttäväksi. Neuvotteluelimen päätökset eivät saa olla ristiriitaisia tämän sopimuksen kanssa.

44. Riitaisuudet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan vastaajan kotipaikan yleisessä alioikeudessa.

(Tai)

Kaikki tässä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riidat, joista sopijapuolet eivät pääse sopimukseen, ratkaisee lopullisesti yksijäseninen välimiesoikeus, joka on asetettava yhden kuukauden kuluessa välimiesmenettelyä koskevan vaatimuksen esittämisestä. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen välimiehen nimeämisestä, nimeää hänet Keskuskauppakamari.

(Aina)

Ennen kanteen nostamista riidan sopimisesta on järjestettävä sovitteluneuvottelut. Neuvottelut käynnistää mahdollinen kanteen nostaja.

45. Sopimusehtojen rikkominen ja valvonta

(Tähän kohtaan kirjataan, mitä seuraamuksia sopimuksen rikkojalle asetetaan ja kuka valvoo sopimusehtojen noudattamista.)

(Ei mallitekstiä)

46. Sopimusten määrä

Tätä sopimusta on tehty xxx/viisi yhtäpitävää kappaletta, yksi A:lle , yksi B:lle ja yksi C:lle , yksi D:lle jne. yksi kirjaamisviranomaiselle.

Päiväys

KKKKKssa, __. päivänä _____kuuta _____.

Allekirjoitukset

A _____

B _____

C _____

D _____

Todistajat

Liitteet

(Tai)

Liiteluettelo

Liite 1, Asemapiirros

Liite 2, Täydentävä kartta

Jakelu:

Muut saman tontin/kiinteistön hallinnanjakosopimusten/määräosan omistat. Tiedoksi kiinteistön kotipaikkakunnan kunnalle.