

HALLINNANJAKOSOPIMUS (luonnos)

1. Sopijapuolet

1. **Ranuan Vanhusten ja Eläkeläisten Tukeyhdistys r.y.**

Y-tunnus 0191979–9

Posiontie 3 B 3, 97700 Ranua

(jäljempänä "Yhdistys")

2. **Ranuan kunta**

Y-tunnus 0191974–8

Keskustie 34, 97700 Ranua

(jäljempänä "Kunta")

Yhdistys ja Kunta jäljempänä yhdessä "Sopijapuolet".

2. Sopimuksen kohde

Sopimus koskee kiinteistöä 683–402–1–227 (Marjukka) osoitteessa Kirkkotie 43, 97700 Ranua sekä sillä sijaitsevia rakennuksia:

- Marjukka (G-talo)
- Rantamarjukka (H-talo).

Kiinteistön maapohjan omistaa Yhdistys.

Tällä sopimuksella sovitaan rakennusten ja piha-alueiden hallinnasta ja kunnossapidon kustannustenjaosta sekä käyttöoikeuksista. Sopimus ei muuta omistusoikeutta.

Liitteet:

1. Lainhuutotodistus
2. Kiinteistökartta
3. Pohjapiirrokset
4. Omistusosuudet G-talossa

Liitteet ovat erottamaton osa sopimusta.

3. Omistusosuudet, hallinta-alueet ja käyttöoikeudet

Rakennukset jaetaan omistusosuuksien mukaan seuraavasti:

1. **Yhdistys omistaa**

- G-talo: 204,54 hum² (omistus 52,25 %) H-talo: 282 hum² (omistus 100 %)

2. **Kunta omistaa**

- G-talo: 186,96 hum² (omistus 47,75 %).

Sopijapuolet hallitsevat omistusalueitaan lukuun ottamatta yhteisiä teknisiä tiloja, jotka sijaitsevat kunnan omistusalueella. Yhteisiin teknisiin tiloihin on molemmilla sopijapuolilla käyttöoikeus.

Rakennusten yhteenlasketusta kokonaisuudesta (G- ja H-talot) hallinta-alueet jakautuvat sopijapuolten kesken seuraavasti:

- Yhdistys 72,24 %
- Kunta 27,76 %.

Hallinta jakautuu G-talon osalta (52,25 %/47,75 %).

H-talo on kokonaisuudessaan (100 %) Yhdistyksen hallinnassa.

Sopijapuolilla on käyttöoikeudet myös piha- ja paikoitusalueisiin.

4. Yhteisiä rakenteita koskeva päätöksenteko

Yhteisiä rakenteita ja järjestelmiä koskevat muut kuin kiireelliset korjaus- ja investointitoimenpiteet edellyttävät molempien sopijapuolten kirjallista hyväksymistä.

Kiireelliset korjaukset, jotka koskevat:

- teknisiä rikkoutumisia
- rakennusten turvallisuutta
- terveellisyyttä
- kantavia rakenteita ja
- viranomais määräyksiä

toteutetaan viivytyksettä. Mikäli sopijapuolet eivät pääse yksimielisyyteen toimenpiteen kiireellisyydestä ja välttämättömyydestä, asia voidaan saattaa yhteisesti sovitun puolueettoman rakennusalan asiantuntijan arvioitavaksi. Asiantuntijan arvio sitoo sopijapuolia.

5. Kustannusvastuut

5.1 Hallinta-alueet

Kukin sopijapuoli vastaa hallinnassaan olevien tilojen:

- vuosittaisista hoito- ja ylläpitokuluista (kiinteistönhoito, lämmitys, sähkö, vesi- ja jätevesi, jätehuolto yms.)
- sisäpuolisesta kunnossapidosta
- pintarakenteista ja kiinteistä kalusteista
- toiminnasta aiheutuvasta kulumisesta
- kiinteistöverosta
- hallintokuluista (isännöinti, kirjanpito ja päätöksenteko)
- viranomaisvaatimuksista.

5.2 Yhteiset rakenteet ja järjestelmät

Seuraavat rakenteet ja järjestelmät katsotaan yhteisiksi:

- kantavat rakenteet
- vesikatto
- julkisivut
- perustukset
- yhteiset tekniset järjestelmät
- piha- ja pysäköintialueet.

Kustannukset jaetaan hallintaosuuksien suhteessa (72,24 % / 27,76 %). Mikäli kulut koskevat vain G-taloa, kustannukset jaetaan hallintaosuuksien suhteessa (52,25 %/47,75 %).

Kumpikin sopijapuoli saa tehdä hallinnassaan oleviin tiloihin perusparannustöitä omalla kustannuksellaan omaa toimintaansa varten, mikäli

- perusparannus ei vaikuta kantaviin rakenteisiin
- muutokset eivät aiheuta haittaa toisen sopijapuolen toimintaan
- muutoksiin on asianmukaiset viranomaisluvat
- muutoksiin on hankittu toisen sopijapuolen suostumus.

Perusparannustyön kustannusten jakamisessa voidaan noudattaa poikkeavaa kustannustenjakoperustetta, mikäli perusparannus hyödyttää toista sopijapuolta enemmän ja perusparannustöistä sekä kustannustenjaosta on sovittu kirjallisesti etukäteen.

5.3 Vakuutukset ja vahingonkorvaus

Rakennuksille otetaan yhteinen kiinteistövakuutus Yhdistyksen toimesta, jonka kustannukset jaetaan omistuosuuksien mukaisesti.

Sopijapuolia edellytetään ottamaan vastuu- ja irtaimistovakuutus.

Sopijapuoli vastaa toiselle aiheuttamastaan vahingosta vain siltä osin kuin vahinko johtuu sen omasta tuottamuksesta.

6. Luovutus

Sopijapuolella on oikeus vuokrata ja myydä hallinta-alueensa. Toisella sopijapuolella on etuosto-oikeus.

Kiinteistön omistusoikeuden, hallintaosuuden ja käyttöoikeuden luovutuksen yhteydessä uusi omistaja sitoutuu tähän sopimukseen. Tämä sopimus voidaan siirtää kolmannelle.

7. Sopimuksen voimassaolo ja kirjaaminen

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimusta ei voida yksipuolisesti irtisanoa.

Sopimus sitoo myös tulevia omistajia.

Sopijapuolet hakevat sopimuksen kirjaamista Maanmittauslaitokselta erityisenä oikeutena.

8. Riitojen ratkaisu

Erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Mikäli sovinto ei synny, asia ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa.

9. Allekirjoitukset

Paikka ja päivämäärä:

Ranuan Vanhusten ja Eläkeläisten Tukiyhdistys r.y.

Ranuan kunta