OHJE HALLINTASOPIMUKSEN LAATIMISEKSI

Tämä ohje on tarkoitettu neuvoksi rakennushankkeeseen ryhtyville. Hallintasopimuksessa tarvittavat tiedot ja niiden esittämistapa vaihtelevat johtuen mm. kiinteistön sijainnista, käyttötarkoituksesta ja sillä vallitsevista olosuhteista sekä sovittavista asioista. Hallintasopimus on tärkeä oikeustoimi ja siksi sopimuksen tulisi laatia rakennusasioihin hyvin perehtyneen lakimiehen.

Hallinnanjakosopimus tulee aina kirjata tuomiokunnassa (käräjäoikeudessa), jota hallinnanjakosopimus voidaan huomioida rakennuslupa-asioita käsiteltäessä. Kirjaaminen edellyttää kaikkien yhteisomistajien suostumusta.

Hallinnanjakosopimus on luonteeltaan yksityisoikeudellinen ei sinänsä sido viranomaisia.

Laadittaessa maakaaren 14 luvun 3 §:n mukaisia kiinteistön hallintasopimuksia tulee ottaa huomioon ainakin seuraavat seikat. Luettelo on viitteellinen eikä tyhjentävä:

1. Yksilöidä kiinteistön osaomistajat (sopimuskumppanit) riittävän selvästi; nimi kokonaan ja sosiaaliturvatunnus.

2. Yksilöidä sopimuksen kohde; kaupunginosa, kortteli ja tontti tai kylä, tila ja RN:o.

3. Mainita osaomistajien omistusoikeuksien suhde (murtolukuna).

4. Yksilöidään kiinteistöön kohdistuvat rasitteet.

5. Mainita hallintasopimuksen kohteen kokonaispinta-ala, josta yksilöidään murtolukuna tai prosentteina ja neliöinä osa-omistajien hallinta-alueiden pinta-alat. Jos hallinta-alueiden pinta-alat eivät vastaa omistusoikeuden suhdetta, tulee poikkeama perustella.

6. Mainitaan hallintasopimuksen kohteen kokonaisrakennusoikeus ja yksilöidään osaomistajien hallinta-alueiden rakennusoikeudet. Osaomistajien rakennusoikeuksien yhteismäärän tulisi olla yhteensä kohteen kokonaisrakennusoikeuden määrä. Jos näin ei ole, tulee sopia miten loppu rakennusoikeus myöhemmin jaetaan. Jos kohteessa on useaa eri tyyppiä rakennusoikeutta, tulee rakennusoikeudet jakaa rakennusoikeustyypeittäin. Asemakaava-alueen ulkopuolella tulee ottaa huomioon suunnittelutarveratkaisun tarve ja vaikutukset.

7. Selvittää kunnallistekniikan suunnitteluosastolta katu- tai tieliittymäkohta (yleiset tiet tielaitokselta) sekä kunnallistekniikan liittymäkohta. Liittymäkohtatietojen mukaisesti yksilöidään kulku-, putki- ja johtoreitit. Jos reittejä vedetään toisen hallinta-alueen kautta, yksilöidään reittien tarkka sijainti, leveys ja oikeudet suorittaa korjaus-, kunnossapito- ja huoltotöitä. Myös olemassa olevat ja paikoilleen jäävät kulku-, putki- ja johtoreitit tulee edellä kerrotulla tavoin yksilöidä.

8. Jos autopaikkoja on tarpeen sijoittaa toisen hallinta-alueelle, yksilöidään niiden sijainti, sekä tarvittaessa kulkuoikeudet niille (kadulta, tieltä ja/tai hallinta-alueilta).

Osoite
Kielotie 20 C, 01300 VANTAA
www.vantaa.fi/rakennusvalvonta

Puhelin, vaihde
(09) 83911
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Telefax
(09) 8392 4438

9. Jos yhteisiä laitoksia tms. on tarpeen sijoittaa hallinta-alueille, yksilöidään ainakin laitosten tarvitsema pinta-ala, niiden käyttöoikeudet sekä vaikutukset hallinta-alueen käyttöön.

10. Oikeutetaan osapuolet hakemaan toisiaan enemmälti kuulematta tarvitsemansa rakennus-, toimenpide- ja purkuluvat.

11. Että hallintasopimus kaikkine siihen kuuluvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen on siirrettävissä muita osapuolia kuulematta kolmannelle.

12. Hallintasopimuksen allekirjoittavat kaikki kiinteistön yhteisomistajat. Allekirjoitus voi tapahtua myös yksilöidyllä valtakirjalla. Allekirjoitukset tulee kahden sivullisen henkilön todistaa oikeiksi.

13. Hallintasopimus tulee päivätä.

14. Hallinnanjakosopimuksia on aiheellista laatia vähintään kaksi kullekin osapuolelle siten, että yksi alkuperäinen sopimuskappale voidaan liittää rakennuslupa-asiakirjoihin. Alkuperäistä hallinnonjakosopimusta tarvitaan myös tuomioistuimessa kirjaamistoimenpiteen yhteydessä.

15. Hallintasopimukseen tulee liittää teknisesti riittävän korkealaatuinen ja mittakaavaltaan tarkoitukseen sopiva kartta, johon yksilöidään sopimuksessa määrätyt rajat, kulkuyhteyksien, putkien ja johtojen sijainnit sekä mahdollisesti muut karttaan merkittävissä olevat asiat.

16. Kartta, valtakirjat ja mahdolliset muut liitteet tulee liittää sopimukseen siten, että niitä ei voida helposti sopimuksesta erottaa.

Vantaan rakennusvalvonta suosittelee seuraavia virkkeitä liitettäviksi hallinnanjakosopimuksiin:

Tämä hallinnanjakosopimuksen osapuolet voivat enempää muita yhteisomistajia kuulematta hakea rakennuslupia ja asioida viranomaisten kanssa tämän sopimuksen mukaista hallinta-aluettaan koskevissa asioissa. Tämän katsomme olevan valtakirja ilman mitään ehtoja.

Edelleen sovimme, että tiedotamme rakennushakkeistamme muille yhteisomistajille siten kuin lain mukaan rajanaapureille yleensä tiedotetaan.

Lisätietoja: rakennuslakimies Hannu Riikonen, puh. (09) 8392 2905