

## PARAISTEN KOULUKESKUS

### 1. TAUSTA

Paraisten kaupunki on toteuttamassa koulukeskushanketta, johon tulevat sijoittumaan suomen- ja ruotsinkielisen perusopetuksen 7-9 vuosiluokat sekä lukio. Rakennukseen sijoittuvan lukion tilojen yhteyteen on suunniteltu tiloja myös ammattikoululle (Axxell), joka edelleen tulee rakennuttamaan omaan toimintaansa tarvittavia tiloja samalle tontille. Saman tontin ja osin myös rakennuksen hyödyntäminen tuottaa molemmille organisaatioille synergiaetuja ja mahdollistaa entisti tiiviimmän yhteistyön Paraisten kaupungin ja Axxellin välillä.

Varsinaisella hankkeelle omistuksellinen yhteistyö tuo myös haasteita, jossa tontin jakamiseen, varsinaisiin investointeihin ja rakennusten tulevaan käyttöön liittyvät asiat tulee ratkaista, jo ennen varsinaiseen investointiin toteuttamista. Näin molemmille organisaatiolle syntyy riittävän hyvä kuva tontin käyttöön, rakennusten investointeihin ja tulevaan käyttöön liittyvistä velvoitteistaan ja niihin liittyvästä ehdoista, jolloin myös taataan mahdollisimman häiriötön opetuksen järjestäminen ja tähän liittyvä yhteistyö organisaatioiden välillä.

Tämä lyhyt tarkastelu pohjautuu pohjautu 6.4.2020 pidettyyn palaveriin, johon osallistuivat Paraisten kaupungilta Patrik Nygren, Petra Palmroos, Daniel Backman, Heidi Saaristo-Levin sekä Seppo Pihl ja Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi. Tässä tarkastelussa on lyhyesti kuvattu keskeisiä tontin ja rakennusten investointiin toteuttamiseen liittyviä sisältöjä, jotka on syytä sopia Axxelin kanssa ennen varsinaista investointiin toteuttamista.

### 2. TONTIN KÄYTTÖ

Koulukeskuksen tontti on kooltaan 35 000 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta tällä tontilla on noin 17 500 k-m<sup>2</sup>. Tontin kaavamerkintä on Y ja tällä hetkellä tontilla sijaitsee koulurakennuksia, joista osa korjataan ja osa puretaan ja edelleen kaupungin oma hanke sisältää myös merkittävää uudisrakentamista. Kaupungin oma tilatarve arvioidaan olevaan noin 8 000 – 9 000 neliometriä ja liikuntahallivarauksen (n. 2 000 m<sup>2</sup>) kanssa yhteensä noin 10 000 – 11 000 neliometriä. Ammatillisen opetuksen karkea tilatarve on noin 2 000 m<sup>2</sup>, jolloin tontin rakennusoikeus tulee riittämään molempien organisaatioiden tilatarpeeseen.

Lähtötilanteessa tontin käyttö tulee jakaa hallinnonjakosopimuksella kaupungin sekä Axxel:n käyttöön, jolloin osa tontista ja rakennusoikeudesta tulee ammattikoulun käyttöön. Hallinnonjakosopimuksella luovutettava tontti voidaan luovuttaa joko pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tai tontti voidaan myydä tai kolmanneksi antaa vastikkeetta ammattikoulun käyttöön. Nyt käsiteltävään kokonaisuuteen liittyy myös nykyisen ammattikoulun tontin ja nykyisten rakennusten osto, jolloin hallinnonjakosopimuksella luovutettavaa tontin osaa voidaan myös käyttää osana ammattikoulun nykyisten tontin/rakennusten oston kauppahintana. Tähän myyntiin/vuokraukseen sekä ammattikoulun nykyisen tontin/rakennusten ostoon liittyvät asiat tulee sopia erikseen ja varsinaiseen hallinnonjakosopimuksen sisältöön niillä ei välttämättä ole merkitystä. Tontista tehtävä hallinnonjakosopimus tulee kirjata Maanmittauslaitoksen lainhuuto- ja kiinteistörekisteriin, jolloin lainhuuto vastaa sopimuksen pysyvyyttä myös erilaisissa oikeudellisissa toimitissa<sup>1</sup>.

Hallinnonjakosopimukseen ei kohdistu mitään erityisiä muoto- ja sisältövaatimuksia, jolloin se

---

<sup>1</sup> Tämän tarkastelun liitteenä on lyhyt Maanmittauslaitoksen kuvaus hallinnonjakosopimuksesta ja siihen liittyvästä asioista.

on joustava tapa sopia tontin käyttöön liittyvistä asioista tarkoituksenmukaisella tavalla. Hallinnonjakosopimus on kuitenkin syytä laatia huolella, sillä huonosti laadittu sopimus voi synnyttää kiistoja siitä, kuka vastaa mistäkin. Toinen vaihtoehto tontin jakoon on erottaa siitä määräala, josta myöhemmin lohkomistoimituksessa muodostetaan uusi itsenäinen kiinteistö eli tontti. Tällöin tontti on itsenäinen kiinteistörekisteriin merkitty maa-alue. Tällöin määräalaan tulee Maanmittauslaitoksen lohkomiskulut, jotka ovat hallinto-oikeuden kirjaamista huomattavasti kalliimmat<sup>2</sup>.

### 3. RAKENNUSINVESTOINNIN TOTEUTUS

Kaupungin tarvitseman rakennuksen pinta-ala ilman liikuntahallivarausta on siis noin 8 000 – 9 000 neliometriä ja ammattikoulun rakennuksen noin 2 000 neliometriä. Ammattikoulu tulee oman rakennuksen lisäksi tarvitsemaan myös kaupungin toteuttamasta koulurakennuksesta noin 400 neliometriä luokkatiloja sekä jonkin verran ns. yhteisiä tiloja, joita molemmat eli kaupunki ja ammattikoulu käyttävät. Ammattikoulu toteuttaisi omana investointina tarvitsemansa noin 2 000 neliön rakennuksen koulurakennuksen kanssa samalla tontilla, joka todennäköisesti osoitetaan ammattikoululle hallinnonjakosopimuksella. Sitä vastoin kaupungin tarvitsema koulurakennus, josta ammattikoululle tulee myös tiloja, voidaan toteuttaa kolmella erilaisella tavalla eli

- 1) Kaupunki toteuttaa investoinnin omana hankkeena ja vuokraa ammattikoululle tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella,
- 2) Kaupunki ja ammattikoulu toteuttavat koulurakennuksen yhdessä, jolloin ammattikoulu osallistuu tarvitsemiensa tilojen investointien rahoitukseen ja tästä rakennuksen omistajuudesta sovitaan samaisessa hallinnonjakosopimuksessa, joka tontin käytöstä tehdään tai
- 3) Kaupunki ja ammattikoulu perustavat rakennuksesta yhteisen kiinteistöosakeyhtiön, jossa omistusten suuruus määrittyy pinta-ala pohjaisesti (kaupunki noin 8 000 – 8 500 m<sup>2</sup> ja ammattikoulu n. 400 m<sup>2</sup>).

Seuraavassa näitä vaihtoehtoja käydään hieman tarkemmin läpi.

#### 3.1 Kaupunki toteuttaa investoinnin

Tässä kaupunki toteuttaa investoinnin ja vastaa investoinnin rahoituksesta. Ennen investoinnin toteuttamista arvioidaan ammattikoulun käyttämien tilojen määrä tehtyjen suunnitelmien pohjalta ja tehdään alustava vuokrasopimus ammattikoulun tarvitsemista tiloista (omat tilat sekä osuus yhteiskäyttötiloista). Kun investointi valmistuu, tehdään lopullinen pitkäaikainen vuokrasopimus tilojen vuokraamisesta ammattikoulun käyttöön.

Tässä mallissa vastuu rakennuksen omistajuudesta on yhdellä toimijalla ja vastuunjako eri osapuolten välillä on selkeä (kaupunki vuokranantaja – ammattikoulu vuokralainen). Ammattikoulun tilojen hallinta kaupungin toteuttamassa rakennuksessa perustuu siis vuokrasopimukseen ja sen ehtoihin ja rakennus ei tarvitse mitään erillistä hallintoa vaan kaupungilla rakennuksen ja sopimuksen hallinta on normaalia kaupungin hallintoon liittyvää toimintaa.

Haasteena tässä on, että investoinnit ovat kaupungin vastuulla ja vuokralaiseen ja vuokranmaksuun liittyvät riskit ovat kaupungilla. Toisaalta tätä riskiä pienentää se, että ammattikoulu rakennuttaa omia tiloja samalle tontille, jolloin käyttäjän sitoutuminen tilojen käyttöön voidaan ajatella pitkäaikaiseksi, joka siis oleellisesti pienentää omistajalle investoinnista aiheutuvaa riskiä. Tämä rakennuksen yhteiskäyttö toteutuu siis siinä tapauksessa, että ammattikoulu

---

<sup>2</sup> Hallinto-oikeuden erityisen oikeuden kirjaamisen kustannukset ovat 119 €, kun lohkomisen kustannukset ovat noin parin tuhannen euron luokkaa nyt tarkasteltavassa tontissa.

siirtää oman toimintansa tontille, jolloin vuokralaisen sitoutuminen tilojen käyttöön voidaan ajatella olevan pitkäaikainen.

### 3.2 Kaupunki ja ammattikoulu toteuttavat investoinnin yhdessä

Tässä kaupunki ja ammattikoulu toteuttavat investoinnin siis yhteisesti, jolloin ammattikoulu osallistuu tarvitsemiensa tilojen investointiin ja sen rahoitukseen, jolloin ammattikoulu omistaa rakennuksessa tarvitsemansa ja osan yhteiskäytössä olevat tilat. Tämä omistus on sovittavissa joko samaisessa tontin jaossa tehtävässä hallinnonjakosopimuksessa tai tästä voidaan myös tehdä erillinen tätä rakennusta ja tontin käyttöä tehtävä hallinnonjakosopimus. Tämän tyyppisiä investointihankkeita ei ole Suomessa tehty ilmeisesti kovinkaan montaa, jolloin tämä tapa ei ole kovin yleinen.

Tässä mallissa rakennuksen investointikustannuksia saadaan jaettua rakennuksen käytön mukaan, jolloin näin molemmat käyttäjät osallistuvat tarvitsemiensa tilojen investointikustannuksiin. Järjestely sinänsä on yksinkertainen, mutta tehtävä hallinnonjakosopimus tulisi tehdä tässä huolellisesti, kun kysymys on kuitenkin varsin mittavasta investoinnista ja sen tulevasta omistuksesta ja näihin sekä ylläpitoon liittyvistä kustannuksista. Haasteena tässä on kaksi omistajaa, joka saattaa tuoda kitkaa myös itse yhteiskäyttöön ja varsinaiseen palvelutoiminnan kautta tapahtuvaan yhteistyöhön.

### 3.3 Kaupunki ja ammattikoulu perustavat yhteisen kiinteistöyhtiön

Perustettava yhtiö toteuttaa kaupungin tarvitseman koulurakennuksen, jonka omistaja tulee myös ammattikoulu. Investointi toteutetaan kaupungin takaamalla lainalla ja rakennuksesta muodostetaan kolme eri huoneistoa eli kaupungin ja ammattikoulun tarvitsema tilat sekä yhteiskäytössä olevat tilat. Investoinnin valmistumisen jälkeen yhtiön lainat maksetaan omistettujen osakkeiden perusteella pääomavastikkeena ja ylläpitomenot hoitovastikkeena. jolloin yhtiön osakkaat vastaavat omistamansa ja käyttämiensä huoneistojen kuluista. Yhtiölle muodostetaan oma hallinto (toimitusjohtaja ja hallitus), jolloin hallinnollisesti malli on varsin raskas. Toisaalta tämä on vakiintunut tapa toteuttaa investointeja, joissa investoitavan rakennuksen tuleva omistus jakautuu kahden tai useamman osapuolen kesken.

Kuten edellä myös tässä mallissa investointikustannukset saadaan jaettua rakennuksen käytön mukaan ja molemmat vastaavat tarvitsemiensa tilojen investointi- ja ylläpitokustannuksista maksamallaan vastikkeilla. Haastavaa puolestaan on, että mallin hallinto on raskas ja sen kautta hallintoon liittyvät kustannukset ovat selvästi muita vaihtoehtoja kalliimmat. Tässä päätösvaltaa rakennuksen omistajuuteen käyttää yhtiön hallitus ja yhtiökokous, jolloin päätöksenteko ei ole suoraan kaupungin omassa hallinnossa.

## 4. YHTEENVETO

Tässä lyhyessä tarkastelussa käytiin läpi Paraisten kaupungin koulukeskuksen investointihanketta, johon liittyy myös ammattikoulun toimintaan liittyviä tilatarpeita. Molempien toiminta on nyt tarvittavien tilojen osalta murroksessa ja tätä varten on käynnistetty investointihanke, jossa samalla tontille on sijoittumassa sekä kaupungin että ammattikoulun rakennuksia/toimintoja. Ammattikoulu toteuttaisi tontille oman rakennuksen, josta tässä tarkasteltiin tontin käyttöön ja hallintaan liittyviä reunaehtoja. Edelleen ammattikoulu tulee tarvitsemaan tiloja kaupungin tarvitsemasta varsinaisesta koulurakennuksesta, jonka hallintaa ja investoinnin toteuttamiseen liittyviä reunaehtoja tässä lyhyessä tarkastelussa käytiin myös läpi. Sinänsä organisaatioiden välinen yhteistyön ei tarvitse pohjautua rakennusten omistajuuteen, vaan rakennuksella luodaan edellytykset tälle yhteistyölle, jolloin rakennusten omistajuus on toissijainen asia. Toiminnan kannalta selkeintä on rakennusten selkeä omistajuus, jolloin tontti tulee jakaa hallinnonjakosopimuksella, jolloin molemmille organisaatioille luodaan tarvittavien rakennusten suunnittelu- ja investointiedellytykset. Kaupungin tarvitsema rakennus on ehkä

järkevin toteuttaa omana investointina, jolloin hanke on yhden omistajan hallinnassa ja ammattikoulun tilat vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ammattikoulun käyttöön. Varsinaisia vuokralaiseen liittyviä riskejä on vähän, kun vuokralainen on rakennuttamassa samalle tontille myös muita heidän tarvitsemiaan tiloja.

Yhtiömalli on hallintomallina raskas nyt tehtävälle investoinnille ja hallinnojaksopimus taas rakennuksen omistajuuden jakamisessa voi olla haastava, jolloin yksinkertaisella kaupungin omistajuuteen pohjautuvalla omistamisella luodaan todennäköisesti parhaat edellytykset kaupungin ja ammattikoulun yhteistyölle jatkossa.

Liedossa 14.4.2020  
Trellum Consulting Oy  
Harri Isoniemi, TkL, VTM

Liite. Maanmittauslaitoksen kuvaus hallinnojaksopimuksesta



# Hallinnanjakosopimus

*Kiinteistö voidaan omistaa määräosin, esimerkiksi puoliksi. Määräosin omistetun kiinteistön omistajat voivat tehdä keskinäisen sopimuksen kiinteistön käytöstä ja hallinnasta. Tällaista sopimusta kutsutaan hallinnanjakosopimukseksi.*

Hallinnanjakosopimus voi koskea määräosin omistettua kiinteistöä, kuten tilaa tai tonttia, siitä luovutettua määräalaa ja kirjaamisvelvollisuuden alaista vuokra- tai muuta käyttöoikeutta.

## Sopimus kannattaa tehdä kirjallisesti

Hallinnanjakosopimukseen ei kohdistu erityisiä muoto- tai sisältövaatimuksia. Yhteisomistajat voivat sopia hallinnan jaosta itselleen tarkoituksenmukaisimmalla tavalla.

Hallinnanjakosopimus on kuitenkin aina syytä tehdä kirjallisesti. Sopimuksessa on mainittava sopijapuolet sekä yksilöitävä sopimuksen kohteena oleva kiinteistö.

Kiinteistöstä tulee mainita kiinteistön sijaintikunta, kylän tai kaupunginosan nimi tai kaupunginosan numero, tilan nimi ja rekisterinnumero tai korttelin ja tontin numerot. Suositeltavaa on yksilöidä kiinteistö voimassaolevalla kiinteistötunnuksella. Jos sopimuksen kohteena on määräala, tulisi kohde yksilöidä myös määräalatunnusta käyttäen. Sopimuksen kohteen ollessa vuokraoikeus tulisi kohteen yksilöimiseksi ilmoittaa myös vuokrasopimuksen päiväys sekä niin sanottu laitostunnus, jos sellainen on jo vuokraoikeudelle annettu. Määräalatunnus ja laitostunnus näkyvät esimerkiksi kiinteistön lainhuuto- tai rasiustodistuksessa.

Kiinteistön hallinnan jakautuminen yhteisomistajien välillä tulee määrittellä mahdollisimman yksiselitteisesti. Usein on syytä käyttää sanallisen selvityksen lisäksi karttaliitettä, johon hallinnan jakautuminen on merkitty ja johon sopimuksessa viitataan. Hallinnanjakosopimus on pätevä ja sopijapuolten on allekirjoitettava se.

## Yleinen paritalokiinteistöillä

Määräosin omistetulla kiinteistöllä voi sijaita sekä yhteisomistajille yksin kuuluvia rakennuksia että rakennuksia, jotka ovat yhteisomistuksessa. Hallinnan jako voi koskea sekä kiinteistön maaaluetta että rakennuksia. Käytännössä hallinnanjakosopimukset ovat osoittautuneet joustavaksi tavaksi järjestää määräosin omistetun kiinteistön käyttö ja hallinta yhteisomistajien kesken.

Esimerkiksi paritalokiinteistöjen osalta on tyypillistä, että hallinnanjakosopimuksella osoitetaan kummankin yhteisomistajan yksinomaiseen hallintaan toinen rakennukseen kuuluvista asunnoista sekä tietty osa piha-alueesta.

Osa kiinteistön maa-alueesta voidaan sopimuksella jättää yhteiseen hallintaan. Kirjaamiskäytännössä on hyväksytty sekin, että hallinnan jakaminen koskee vain rakennusta ja kiinteistön maa-alue sovitaan jätettäväksi kokonaisuudessaan yhteishallinta-alueeksi.

Sopimuksissa voi olla hyvinkin yksityiskohtaisia ehtoja ja muun muassa yhteiskäyttöalueista, pysäköintipaikoista, kulkuväylyistä, leikkipaikoista, alueiden hoidosta ja kustannusten jaosta.

## Voimassaolosta sovittava

Hallinnanjakosopimuksen voimassaolo on syytä kirjata sopimukseen. Sopimus voidaan sopia olemaan voimassa toistaiseksi tai määräajan.

Mikäli voimassaolosta ei ole sovittu, sopimuksen katsotaan olevan voimassa toistaiseksi

## Vaikutus yhteisomistukseen

Kiinteistön yhteisomistusta koskee laki eräistä yhteisomistussuhteista (L 180/1958). Sen mukaan kukin yhteisomistaja voi itsenäisesti määrätä omasta osuudestaan, kuten luovuttaa sen edelleen tai hakea siihen kiinnitystä ja perustaa siihen panttioikeuksia.

Sen sijaan koko kiinteistöä koskeva oikeudellinen määräamistöimi, esimerkiksi luovutus tai panttaaminen, vaatii pääsääntöisesti kaikkien yhteisomistajien suostumuksen. Yhteisomistajalla ei myöskään ole sopimuksessa hänen yksinomaiseen käyttöönsä osoitettuun alueeseen omistusoikeutta vaan ainoastaan hallinta- ja käyttöoikeus

## Yhteisomistuksen purkaminen

Yhteisomistaja voi vaatia, että hänelle erotetaan kiinteistöstä maa-alue itsenäiseksi rekisteriyksiköksi vastaamaan hänen määräosaista omistustaan. Mikäli osuuden erottaminen jakamalla ei ole mahdollista tai jos osuuden erottaminen aiheuttaisi huomattavia kustannuksia tai alentaisi huomattavasti kiinteistön arvoa, yhteisomistaja voi vaatia, että tuomioistuimien määrää koko kiinteistön myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamiseksi.

Tässä tapauksessa hallinnanjakosopimuksella on se merkittävä vaikutus, että sopimuksen voimassa ollessa yhteisomistaja ei voi tehokkaasti vaatia omaisuuden myyntiä



yhteisomistussuhteen purkamiseksi. Näin siitä huolimatta, että osuuden erottaminen jakamalla ei olisi mahdollista tai taloudellisesti mielekäästä.

### Määräosan käyttö vakuutena

Hallinnanjakosopimuksen tekeminen ja sen kirjaaminen nostaa yleensä yhteisomistajan määräosan vakuusarvoa.

Sopimuksen mukainen, yhteisomistajan yksinomaisessa hallinnassa ja käytössä oleva kiinteistön ja rakennuksen osa osoittaa konkreettisesti sen, mikä on määräosaan vahvistetun kiinnityksen ja siihen perustuvan panttioikeuden kohteena. Määräosan mahdollisessa ulosottorealisoinnissa on tällöin myös tarkasti tiedossa, mitä myynti käytännössä koskee.

### Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata

Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata kiinteistöön kohdistuvana erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Kirjausta haetaan Maanmittauslaitoksesta.

Kirjaamisen hakeminen on aina suositeltavaa, sillä kirjaamaton hallinnanjakosopimus ei sido määräosan uutta omistajaa, jos hän ei saannon tapahtuessa tiennyt sopimuksesta. Kirjaaminen vahvistaa sopimuksen pysyvyyttä myös mahdollisissa pakkorealisoinneissa, kuten ulosotossa.

Hallinnanjakosopimus voidaan kirjata lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vain parhaalle etusijalle. Tällä tarkoi-

tetaan sitä, että sopimus menee aina muun muassa kiinnitysten edelle.

Jos kiinteistöön kohdistuu aiemmin vahvistettuja kiinnityksiä tai aiemmin kirjattuja erityisiä oikeuksia, tarvitaan hallinnanjakosopimuksen kirjaamiseen näiden oikeudenhaltijoiden suostumus. Aiemmin koko kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset on myös purettava määräosiin ja uudet kiinnitykset voidaan vahvistaa vain määräosiin kohdistuvina.

Hallinnanjakosopimukseen myöhemmin tehdyt muutokset voidaan kirjata vastaavin edellytyksin kuin varsinaisen sopimuksen. Muutoksen kirjaamiseen vaaditaan yleensä määräosiin kohdistuvien pantinhaltijoiden suostumus.

### Sopimus kirjataan Maanmittauslaitoksella

Hallinnanjakosopimus kirjataan Maanmittauslaitoksella. Yhteystiedot löytyvät Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta osoitteesta [www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi). Kirjaamisesta peritään säädetty maksu.

Hallinnanjakosopimuksen kirjaamista haettaessa kannattaa käyttää sitä varten laadittua hakemuslomaketta, jossa on tarkempia ohjeita hakemuksen tekemisestä. Hakemukseen tulee liittää sopimus alkuperäisenä. Hakemuslomakkeita, ohjeita hakemuksen tekemiseen ja tietoja maksuista saa Maanmittauslaitoksesta sekä osoitteesta [www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi) > **Kiinteistöt** > **Kiinteistökauppa ja kirjaamisasiat**.

### Lisätietoja maanmittaustoimituksista ja muista kiinteistöihin liittyvistä asioista [www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi)

Maanmittauslaitos palvelee 35 paikkakunnalla. Huolehdimme maanmittaustoimituksista, kiinteistötiedoista, kartta-aineistoista sekä lainhuudoista ja kiinnityksistä. Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta voi hankkia kiinteistöön tai määräalaan liittyviä todistuksia, kuten kiinteistörekisteriotteita, lainhuutotodistuksia ja rasiustodistuksia sekä karttoja ja ilmakuvia.