

JAKOSOPIMUS

1 Sopijapuolet

- 1.1 Keski-Suomen hyvinvointialue (y-tunnus 3221318-2) (osuus 12/20)
- 1.2 Jyväskylän Kukkulan Vaihe III Oy (y-tunnus 3455328-7)
- 1.3 Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I (y-tunnus 3237620-5) (osuus 1/10)
- 1.4 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus A1/A2 (y-tunnus 3417473-8) (osuus 4431442/79347650)
- 1.5 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus B/C (y-tunnus 3417468-2) (osuus 2827922/79347650)
- 1.6 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D 1 (y-tunnus 3417466-6) (osuus 6514854/79347650)
- 1.7 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D 2 (y-tunnus 3417463-1) (osuus 2853821/79347650)
- 1.8 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 4 (y-tunnus 3417476-2) (osuus 1617513/79347650)
- 1.9 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 5 (y-tunnus 3417478-9) (osuus 1861049/79347650)
- 1.10 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 6 (y-tunnus 3415753-2) (osuus 1609335/79347650)
- 1.11 Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 7 (y-tunnus 3417461-5) (osuus 1047749/79347650)
- 1.12 Kukkulan Parkki Oy (y-tunnus 3455775-5) (osuus 1040610/79347650)

Sopijapuolet 1.1 sekä 1.3-1.12 jäljempänä "Omistajat" ja kukin erikseen "Omistaja".

Sopijapuoli 1.2 jäljempänä ”Määräosan Luovutuksensaaja”.

2 Tausta ja tarkoitus

Omistajat omistavat kohdassa 1. määritellyin omistusosuuksien noin 115.495 m²:n suuruisen Jyväskylän kaupungissa sijaitsevan kiinteistön 179-9-10-69 (”Kiinteistö”).

Keski-Suomen hyvinvointialue ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy Määräosan Luovutuksensaajan perustajana ovat 4.7.2023 allekirjoitetulla kauppakirjalla sopineet siitä, että Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy perustettavan yhtiön lukuun ostaa 11/20 suuruisen määräosan Kiinteistöstä Keski-Suomen hyvinvointialueelta. Määräosan Luovutuksensaaja on sittemmin ottanut kaupan vastattavakseen ja hyväksyy tämän sopimuksen allekirjoituksin tässä sopimuksessa sovitun tontin tulemisen mainitun määräosan sijaan kaupan kohteeksi.

Keski-Suomen hyvinvointialue, Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I sekä Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy perustettavien yhtiöiden lukuun ovat 4.7.2023 allekirjoittaneet hallinnanjakosopimuksen Kiinteistön hallinnan jakamista koskien (”Hallinnanjakosopimus 1”). Hallinnanjakosopimus 1 on tämän jakosopimuksen liitteenä 1. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on sen jälkeen perustanut Omistajat 1.4 – 1.12, jotka ovat tulleet Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n sijaan hallinnanjakosopimuksen osapuoliksi.

Omistajat 1.4 – 1.12 ovat solmineet 27.6.2024 keskinäisen hallinnanjakosopimuksen Hallinnanjakosopimus 1:ssä tarkoitetun Alueen C hallinnan jakamista koskien (”Hallinnanjakosopimus 2”). Hallinnanjakosopimus 2 on tämän jakosopimuksen liitteenä 2.

Kiinteistöä koskeva tonttijaon muutos nro 09010026 on hyväksytty 6.5.2024. Tämän jakosopimuksen tarkoituksena on jakaa Kiinteistö tonttijaon muutoksessa esitetyllä tavalla.

Tällä jakosopimuksella Sopijapuolet sopivat Kiinteistön yhteisomistuksen purkamisesta siten, että Omistajien välinen yhteisomistussuhde Kiinteistöön päätetään ja kukin Omistajista saa liitteenä 3 olevan kartan mukaiset muodostettavat määräalat (jäljempänä yhdessä ”Tontit” ja yksin ”Tontti”) yksinomaiseen omistukseensa kuitenkin eräiltä osin jäljempänä mainituin yhteisomistussuhtein.

3 Kiinteistön yhteisomistuksen purkaminen

Kiinteistön yhteisomistussuhde puretaan siten, että Omistajat saavat liitteeseen 3 merkityt Tontit niillä sijaitsevina rakennuksineen ja rakennelmineen yksinomaiseen omistukseensa seuraavasti:

- Keski-Suomen hyvinvointialue saa omistukseensa 70.519 m²:n suuruisen Tontin 91, joka on merkitty liitteenä 3 olevaan karttaan punaisella ja joka Keski-Suomen hyvinvointialueen ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n perustettavan yhtiön lukuun 4.7.2023 tekemän kaupan perusteella siirtyy myöhemmin Määräosan Luovutuksensaajan omistukseen kauppakirjan ehtojen mukaisesti, sekä 4.038 m² suuruisen Tontin 89, joka on merkitty liitteenä 3 olevaan karttaan oranssilla, sekä 963 m²

- suuruisen määräalan Tontista 75, joka on merkitty liitteenä 3 olevaan karttaan vaaleanpunaisella.
- Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I saa omistukseensa 6.496 m² suuruisen Tontin 82, joka on merkitty liitteenä 3 olevaan karttaan vaalean vihreällä ja 1.191 m² suuruisen Tontin 85, joka on merkitty liitteenä 3 olevaan karttaan tumman vihreällä.
 - Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus A1/A2 saa omistukseensa 4877/18299 suuruisen määräosan 5.432 m² suuruisesta Tontista 83 ja liitteenä 3 olevaan karttaan sinisellä merkityllä alueella sijaitsevat rakennukset.
 - Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus B/C saa omistukseensa 3112/18299 suuruisen määräosan 5.432 m² suuruisesta Tontista 83 ja liitteenä 3 olevaan karttaan violetilla merkityllä alueella sijaitsevat rakennukset.
 - Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D 1 saa omistukseensa 7169/18299 suuruisen määräosan 5.432 m² suuruisesta Tontista 83 ja liitteenä 3 olevaan karttaan harmaalla merkityllä alueella sijaitsevat rakennukset.
 - Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D 2 saa omistukseensa 3141/18299 suuruisen määräosan 5.432 m² suuruisesta Tontista 83 ja liitteenä 3 olevaan karttaan tumman punaisella merkityllä alueella sijaitsevat rakennukset.
 - Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 4 saa omistukseensa 509 m² suuruisen Tontin 84, joka on merkitty liitteenä 3 olevaan karttaan turkoosilla.
 - Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 5 saa omistukseensa 509 m² suuruisen Tontin 86, joka on merkitty liitteenä 3 olevaan karttaan vaalean keltaisella.
 - Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 6 saa omistukseensa 6.125 m² suuruisen Tontin 87, joka on merkitty liitteenä 3 olevaan karttaan laventelilla.
 - Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 7 saa omistukseensa 2.015 m² suuruisen Tontin 88, joka on merkitty liitteenä 3 olevaan karttaan vaalea harmaalla.
 - Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Parkki saa omistukseensa 5.837 m² suuruisen määräalan Tontista 75, joka on merkitty liitteenä 3 olevaan karttaan valkoisella ja 11.863 m² suuruisen Tontin 90, joka on merkitty liitteenä 3 olevaan karttaan valkoisella.

Tontit on myöhemmin tarkoitus lohkoa omiksi kiinteistöikseen. Kullakin Omistajista on tämän sopimuksen perusteella oikeus ja velvollisuus itsenäisesti ja kustannuksellaan hakea selvennyslainhuutoa niille yllä osoitettuihin Tontteihin Kiinteistöstä.

4 Yhteisomistusten purkamisesta maksettava vastike

Omistajat hallitsevat Hallinnanjakosopimuksen 1 ja Hallinnanjakosopimuksen 2 perusteella Kiinteistöä kohdassa 1 mainituin määräosin. Hallinnanjakosopimuksissa todetulla tavalla niiden sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan ja hyväksymään kiinteistön muodostamisen sitovaa tonttijakoa vastaavaksi ja yhteisomistussuhteen purkamisen siten, että kunkin sopijapuolen omistukseen tuleva tontti vastaisi mahdollisimman

tarkkaan hallinnanjakosopimuksen mukaisia kunkin sopijapuolen hallinta-alueita sekä sitoutuvat korvauksetta hyväksymään mahdolliset tilusvaihtojärjestelyt, joita saatetaan tarvita kiinteistön muodostamiseksi sitovan tonttijaon mukaiseksi.

Edellä mainitusta johtuen Kiinteistön yhteisomistuksen purkamisesta ei makseta vastiketta Omistajien välillä.

5 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kiinteistöön kohdistuu yhteensä viisi (5) kiinnitystä, jotka kohdistuvat kaikki Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I:n omistamaan määräosaan. Omistajat ovat saaneet tämän jakosopimuksen mukaiselle menettelylle pantinhaltijan suostumuksen kiinnitysten kohdistamiseksi tämän jakosopimuksen perusteella muodostuviin tontteihin.

Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I:n määräosaan kohdistuvat seuraavat kiinnitykset siirretään kohdistumaan liitteenä 3 olevan kartan mukaiseen Tonttiin 82:

- Kiinnitys 3.1.2022, asianumero / arkistoviite: MML/1192/72/2022, etusija: 3.1.2022 / 1192, rahamäärä: 5 000 000 €
- Kiinnitys 3.1.2022, asianumero / arkistoviite: MML/1193/72/2022, etusija: 3.1.2022 / 1193 ja huonompi kuin asialla MML/1192/72/2022, rahamäärä: 5 000 000 €

Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I:n määräosaan kohdistuvat seuraavat kiinnitykset siirretään kohdistumaan liitteenä 3 olevan kartan mukaiseen Tonttiin 85:

- Kiinnitys 3.1.2022, asianumero / arkistoviite: MML/1194/72/2022, etusija: 3.1.2022 / 1194 ja huonompi kuin asialla MML/1193/72/2022, rahamäärä: 5 000 000 €
- Kiinnitys 3.1.2022, asianumero / arkistoviite: MML/1195/72/2022, etusija: 3.1.2022 / 1195 ja huonompi kuin asialla MML/1194/72/2022, rahamäärä: 5 000 000 €
- Kiinnitys 3.1.2022, asianumero / arkistoviite: MML/1196/72/2022, etusija: 3.1.2022 / 1196 ja huonompi kuin asialla MML/1195/72/2022, rahamäärä: 600 000 €

6 Omistus- ja hallintaoikeuksien siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeudet tämän jakosopimuksen kohdan 3 mukaisiin alueisiin siirtyvät Omistajille tämän jakosopimuksen allekirjoituspäivänä.

7 Rasitteet

Omistajat sitoutuvat allekirjoittamaan tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä liitteen 4 mukaisen yhteisjärjestelysopimuksen

Kiinteistöstä muodostettavien tonttien kannalta tarpeellisista rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä.

8 Hallinnanjakosopimusten päättäminen ja uusi hallinnanjakosopimus eräiden Omistajien kesken

Tämän jakosopimuksen allekirjoituksin Omistajat sopivat, että niiden välillä 4.7.2023 ja 24.6.2024 allekirjoitetut Hallinnanjakosopimus 1 ja Hallinnanjakosopimus 2 Kiinteistöä ja sen määräosaa koskien päättyvät tämän jakosopimuksen ja liitteenä 4 olevan yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoituksin.

Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus A1/A2, Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus B/C, Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D 1 ja Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D 2 sitoutuvat allekirjoittamaan tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä liitteen 5 mukaisen hallinnanjakosopimuksen koskien näiden omistukseen määräosin tulevaa 5.432 m² suuruista Tonttia 83.

9 Sovellettava laki

Tähän jakosopimuksen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevat säännöksiä.

10 Erimielisyydet

Tästä jakosopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensiasteessa Keski-Suomen käräjäoikeudessa.

11 Sopimuskappalet

Tätä Kiinteistön jakosopimusta on tehty kolmetoista (13) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle ja yksi (1) kaupanvahvistajalle.

LIITTEET

Liite 1 - Hallinnanjakosopimus 1 4.7.2023
Liite 2 - Hallinnanjakosopimus 2 27.6.2024
Liite 3 - Liitekartta
Liite 4 - Yhteisjärjestelysopimus
Liite 5 - Hallinnanjakosopimus

Jyväskylässä •.12.2024

KESKI-SUOMEN HYVINVOINTIALUE

JYVÄSKYLÄN KUKKULAN VAIHE III OY

KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ JYVÄSKYLÄN KUKKULA I

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS A1/A2

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS B/C

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS D 1

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS D 2

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS 4

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS 5

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS 6

KIINTEISTÖ OY JYVÄSKYLÄN KUKKULAN RAKENNUS 7

KUKKULAN PARKKI OY

Kaupanhahvistajana todistan, että Jan Tollet Keski-Suomen hyvinvointialueen edustajana sekä Marko Huttunen Jyväskylän Kukkulan Vaihe III Oy:n, Kiinteistöosakeyhtiö Jyväskylän Kukkula I:n, Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus A1/A2:n, Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus B/C:n, Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D 1:n, Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus D 2:n, Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 4:n, Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 5:n, Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 6:n, Kiinteistö Oy Jyväskylän Kukkulan Rakennus 7:n ja Kukkulan Parkki Oy:n edustajana ovat allekirjoittaneet tämän jakosopimuksen, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä jakosopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että jakosopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika kuten edellä