

Nr: 57

ARRENDEAVTAL (C)

1 INLEDNING

1.1 Avtalsparter

Arrendegivare:

Lovisa stad, 0203263-9

Adress: Mannerheimgatan 4, PB 77, 07901 Lovisa

Arrendator:

Namn, personbeteckning

Adress:

Xxxxx:s beslut xx.xx.202x § xx har vunnit laga kraft.

Genom detta arrendeavtal ersätts det xx.xx.xxxx undertecknade arrendeavtalet. Arrenderingen sker i form av annat arrende (annan jordlega) enligt 5 kap. i jordlegolagen (258/66).

1.2 Arrendeområde

Det arrendeområde som omfattas av avtalet är hela fastigheten eller det med gränsmärken markerade arrendeområdet av fastigheten 434-x-xx-xxx i byn xxxx i Lovisa stad, areal xxxx m². Arrendeområdets adress är xxxxxx, 07xxx Lovisa.

Arrendeområdet är beläget på ett område som i en generalplan med rättsverkningar (markanvändnings- och bygglagen § 72, § 44) anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område (MY-1). Den lilla ö som utgör arrendeområde har i fastighetsregistret antecknats som en del av ett gemensamt vattenområde.

Villkoren i detta arrendeavtal har utformats så att arrendeområdet inte är avsett som byggplats. Om det under avtalsperioden fastställs en ny plan för arrendeområdet, där områdets användningsändamål avviker från det nuvarande, justeras arrendevillkoren i arrendeavtalet på nytt före utgången av det år som följer omedelbart efter det år då planen vunnit laga kraft.

En eventuell avskiljning av arrendeområdet till en egen fastighet under avtalsperioden ändrar inte detta avtal till andra delar än identifikationsuppgifterna. Vid behov görs då en teknisk korrigerings av avtalet.

Arrendeområdet får inte utan Arrendegivarens tillstånd användas för annat än fritidsändamål.

1.3 Arrendetid

Arrendetiden är 20 år. Arrendetiden börjar 1.1.2023 och går ut 31.12.2042.

Obs!

Arrendetiden avviker från tidigare riktlinjer och brevmeddelandet. Det finns inga skäl att begränsa arrendetiden till 5 år endast på grund av öns ringa storlek eller planbeteckningarna. Området kan inte säljas med dessa planbeteckningar, men det kan arrenderas ut med ett relativt långvarigt avtal. Obs!

Området är en del av vattenområde och ingen byggplats har anvisats i planen. I samband med att generalplanen uppdateras kommer också MY-beteckningen att bedömas på nytt. Även bildande av separat fastighet utreds.

2 AVGIFTER

2.1 Arrende

Arrendatorn betalar till Arrendegivaren ett årligt arrende på xxx,xx euro (grundarrende), vilket utgör 5 procent av byggplatsens värde.

Årsarrendet (grundarrendet) sänks på grund av de ändamålsrelaterade faktorer som framgår av punkt 1.2. Byggplatsens kalkylerade värde, som används vid uträkningen av arrendet, sänks med 50 procent.

Arrendet betalas kalenderårsvis enligt den faktura som Arrendegivaren skickar och till det konto som Arrendegivaren angett.

2.2 Indexvillkor

Arrendet är bundet till levnadskostnadsindex enligt följande:

Årsarrendet (grundarrende) i avtalspunkt 2.1 justeras i enlighet med förändringen i det officiella levnadskostnadsindexet. Storleken på förändringen av arrendet framgår genom att jämföra basindexet med justeringsindexet. Ifall justeringsindexet är högre eller lägre än basindexet höjs eller sänks grundarrendet i motsvarande grad.

Det justerade årsarrendet räknas på följande sätt:

Basindex är indextalet för december 2022. Justeringsindex är indextalet för november det år som föregår respektive arrendeår. Det justerade årsarrendet fås genom att dividera justeringsindexet med basindexet och multiplicera kvoten med grundarrendet.

Det justerade arrendet betalas från början av respektive kalenderår.

Om området planläggs i ett senare skede justeras arrendena och arrendevillkoren i tillämpliga delar så att de motsvarar det användningsändamål och övriga villkor som anges i planen. Avtalet ska i detta fall justeras före utgången av det hela kalenderår som följer omedelbart efter att planen vunnit laga kraft.

2.3 Dröjsmålsränta

Om betalningen av arrendet eller någon annan avgift som baserar sig på detta avtal fördröjs, ska dröjsmålsränta betalas enligt 4 § i räntelagen (633/1982) för de förfallna fordringarna från och med förfallodagen.

3 FÖRNYAD ARRENDERING

Arrendatorn har vid utgången av arrendeperioden företrädesrätt att på nytt arrendera arrendeområdet för gängse arrende om arrendeområdet arrenderas ut på nytt för likadant fritidsboendeändamål och Arrendatorn har fullgjort alla sina skyldigheter enligt detta avtal. Vill Arrendatorn eller hans rättsinnehavare utöva denna företrädesrätt ska hen inom ett år före utgången av arrendetiden skriftligen meddela Arrendegivaren om detta, vid äventyr av att hen annars förlorar denna rätt.

Om Arrendatorn inte vill förlänga arrendeavtalet vid avtalsperiodens slut har Arrendegivaren ingen skyldighet att lösa in Arrendatorns byggnader, anläggningar eller anordningar eller betala ersättning för gjorda förbättringar. När arrendeförhållandet upphör är Arrendatorn skyldig att avlägsna från arrendeområdet de konstruktioner, anläggningar och anordningar som hen äger och placerat på arrendeområdet samt övrig egendom och snygga upp arrendeområdet senast inom tre månader från utgången av arrendeperioden, om inte Arrendegivaren och Arrendatorn vid gemensamma förhandlingar kommit överens om något annat. I övriga fall har Arrendegivaren rätt att förfara på det sätt hen vill med den egendom som finns på arrendeområdet och snygga upp området på Arrendatorns bekostnad.

Om Arrendegivaren vid utgången av arrenderätten inte vill förlänga arrendeavtalet är Arrendegivaren skyldig att lösa in Arrendatorns tillåtna byggnader med ett belopp som motsvarar 60 procent av deras tekniska värde.

4 UPPSÄGNING

Arrendegivaren har rätt att säga upp detta arrendeavtal om Arrendatorn bryter mot avtalet, låter arrendeområdet vara osnyggt, använder det för lagring som förfular eller stör omgivningen eller om det på arrendeområdet upprepat utövas verksamhet som med buller, rök eller andra motsvarande olägenheter i oskäligen grad stör grannskapet eller om byggnaderna lämnas oskötta eller förblir oanvända.

En förutsättning för uppsägningen är att Arrendatorn inte efter att först ha fått en uppmaning och efter det en varning har undanröjt uppsägningsgrunden inom sex månader från det att hen fått varningen till känna.

Arrendatorn har rätt att när som helst säga upp detta arrendeavtal så att det upphör vid utgången av innevarande år, under förutsättning att Arrendatorn river och avlägsnar de byggnader, anläggningar och anordningar som finns på området och snyggar upp området så att det är acceptabelt för Arrendegivaren senast inom tre månader från det att arrendeavtalet upphört.

5 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET

5.1 Användningsändamål

Om inte något annat bestäms i detta avtal iakttas i hyresförhållandet och även i övrigt vid tolkningen av detta avtal bestämmelserna i 1, 5, 6 och 7 kap. i jordlegolagen av den 29 april 1966 (258/66) på det sätt som bestäms om ändamålet i planen. **Arrendeområdet arrenderas ut som en plats där det användningsändamål som anges i planen för området kan ställa begränsningar för den nuvarande typen av fritidsbyggande.**

Arrendatorn är skyldig att se till att hen har alla myndighetstillstånd som behövs för att genomföra byggprojektet och att hen iakttar lagstiftningen och de krav och föreskrifter som myndigheterna eventuellt ställer. Arrendatorn får inte genom sina åtgärder vålla Arrendegivaren eller en tredje part skada eller olägenhet.

5.2 Byggande

På arrendeområdet är det endast tillåtet att bygga enligt gällande planbestämmelser eller byggnadstillsynsmyndigheternas tillståndsbeslut.

Om det för området fastställs en detaljplan, bygganvisningar, en separat ordningsstadga e.d. eller om Arrendegivaren låter utarbeta en markanvändningsplan av annat slag för området, förbinder sig Arrendatorn att iaktta dessa enligt gällande lagstiftning.

På arrendeområdet får inga nya byggnader uppföras. Gamla byggnader får hållas i skick och i dem kan utföras andra byggåtgärder än sådana som kan jämföras med nybyggnad. Avvikelse från ovanstående villkor får endast göras med Arrendegivarens samtycke och med stöd av relevanta tillståndsbeslut.

5.3 Underhåll o.d.

Arrendatorn är skyldig att se till att byggnaderna och arrendeområdet underhålls och att de är snygga och säkra. Byggnader som ägs av Arrendegivaren får inte ens delvis rivas utan Arrendegivarens skriftliga tillstånd. De träd som växer på arrendeområdet är Arrendatorns egendom. Träd som är av större än ringa storlek får inte skadas eller fällas utan tillstånd om de inte utgör en säkerhetsrisk.

Arrendatorn svarar för ombyggnadsarbeten som anses vara nödvändiga på arrendeområdet och står för kostnaderna för arbetena. För betydande ombyggnadsarbeten krävs Arrendegivarens skriftliga samtycke.

Arrendatorn har inte rätt till ersättning eller kompensation i arrendet för kostnader som beror på Arrendatorns underhållsskyldighet eller på ombyggnadsarbete eller annat arbete som Arrendatorn utfört. Arrendatorn har inte heller rätt att då arrendeförhållandet upphör få ersättning för sådant ombyggnadsarbete eller annat arbete som höjt värdet på föremålet för detta avtal.

5.4 Upplýsningskyldighet enligt § 139 i miljöskyddslagen

Arrendegivaren meddelar att det på arrendeområdet enligt den information som Arrendegivaren har tillgång till inte finns avfall eller ämnen som kan ge upphov till förorening av marken eller grundvattnet.

5.5 Förorening av marken

Arrendatorn är skyldig att se till att arrendeområdet inte förorenas till följd av Arrendatorns åtgärder eller på något annat sätt. Om området eller en del av det ändå har förorenats under arrendetiden på det sätt som avses i 16 § eller 17 § i miljöskyddslagen (527/2014) är Arrendatorn skyldig att se till att området saneras i enlighet med 14 kapitlet i miljöskyddslagen.

Om Arrendatorn försummar denna skyldighet har Arrendegivaren rätt att låta sanera området på Arrendatorns bekostnad och kräva Arrendatorn på ersättning för saneringskostnaderna.

Arrendatorn ansvarar för de miljöskador som uppstått på arrendeområdet under Arrendatorns hela besittningstid. Arrendegivaren ansvarar för miljöskador som uppstått vid någon annan tidpunkt.

5.6 Utarrendering i andra hand

Arrendatorn har inte rätt att utarrendera i andra hand eller på annat sätt upplåta arrendeområdet eller en del av det till en tredje part om inte Arrendegivaren ger sitt skriftliga samtycke till det.

5.7 Syner

Arrendegivaren har rätt att förrätta syner på arrendeområdet för att kontrollera om arrendeområdet är i avtalsenligt skick och att villkoren i detta avtal även i övrigt iakttas. Arrendatorn ska på förhand underrättas om synen.

6 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

6.1 Överföring av arrenderätten

Det är förbjudet att överföra arrenderätten utan Arrendegivarens tillstånd.

Vid Arrendatorns död förblir arrendeavtalet i kraft i enlighet med 53 § i jordlegolagen (1966/258) om Arrendatorn efterlämnar en änka eller änklings, bröstarvinge eller adoptivbarn och en eller flera av dem önskar det och meddelar om det till Arrendegivaren inom tre månader från Arrendatorns död.

Det är förbjudet att överlåta arrendeområdet eller en del av det i någon annans besittning.

6.2 Köp av arrendeområdet

Om Arrendegivaren i framtiden beslutar sig för att sälja byggplatserna, uppstår det på grund av arrendeförhållandet ingen företrädesrätt för Arrendatorn att köpa byggplatsen under eller efter arrendeperioden. Arrendegivaren beslutar självständigt om eventuella överlåtelsevillkor.

6.3 Väg- och båtplatsrättigheter

Arrendegivaren ansvarar inte för eventuella vägarangemang, underhåll eller byggande av vägar som krävs för arrendeområdet.

Arrendeområdet har nyttjanderätt till de vägrätter 000-xx-xx-xx som antecknats i fastighetsregisterutdraget.

/

Enligt fastighetsregistret har arrendeområdet inga vägrätter.

/

Den väg som leder till arrendeområdet finns på mark som ägs av Arrendegivaren. Vägen finns angiven på kartbilagan till arrendeavtalet.

Arrendeområdet har en bil- och båtplatsrättighet på den plats som anges i kartbilagan. Arrendatorn ansvarar för byggandet och underhållet av denna.

/

Arrendeområdet har ingen bil- eller båtplatsrättighet.

6.4 Hävning av avtalet

Avtalsparterna har rätt att häva avtalet på de grunder som anges i 21 § i jordlegolagen (258/1966).

6.5 Meningsskiljaktigheter

Eventuella tvister som föränleds av detta avtal avgörs vid den tingsrätt som omfattar arrendeområdet.

6.6 Avtalets ikraftträdande

Detta avtal träder i kraft när båda parterna har undertecknat det.

6.7 Handlingar som gäller fastigheten

Arrendatorn har tagit del av följande handlingar som gäller fastigheten:

1. lagfartsbevis
2. gravationsbevis
3. fastighetsregisterutdrag
4. plankartor och -bestämmelser.

6.8 Avtalsvite och skadestånd

Om Arrendatorn på annat sätt bryter mot detta avtal, är hen skyldig att ersätta Arrendegivaren för den skada som vållats av detta.

6.9 Inskrivning av arrenderätt

Arrendatorn är skyldigt att låta rätten inskrivas i enlighet med jordabalken (540/1995).

UNDERTECKNANDE

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, ett för vardera avtalsparten.

Lovisa xx.xx.2023

ARRENDEGIVAREN LOVISA STAD

Marko Luukkonen /
chef för stadsplaneringsavdelningen

Antti Piippo
markanvändningsingenjör

ARRENDATOR

NN