

ARRENDEAVTAL

Avtal nr 434-
(Söderåsen, Lovisa)

ARRENDEGIVARE

Lovisa stad

FO-nummer: 0203263-9
adress: PB 77, 07901 Lovisa
telefonnummer: 0440 555 421
beslut: (markanvändningsingenjören 2024, § xx)

ARRENDATOR

LPOnet Osk Anl

FO-nummer: 0129056-4
adress: Vintergatan 6, Lovisa
postadress: LPOnet Osk Anl, PB 69, 07901 Lovisa
ärendet sköts av:
e-postadress:

ARRENDEOMRÅDE

Det arrendeområde som är föremål för avtalet är ett cirka 100 kvadratmeter (10 m x 10 m) stort område av fastigheten Puistot 5, 434-5-9903-0, i stadsdelen Söderåsen i Lovisa stad.

I en godkänd detaljplaneändring (434-31-5) som trädde i kraft 31.5.2019 är arrendeområdet anvisat som park (VP) och infartsparkeringsplats (LP). Arrendeområdet är delvis beläget på den infartsparkeringsplats som ligger bredvid fastigheten på adressen Söderåsen 1 och delvis på den park som gränsar mot parkeringsplatsen. Arrendeområdets beteckning är 434-5-9903-0-V3xx. Arrendeområdet finns markerat på kartbilagan.

1 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET

1.1 Användningsändamål

Arrendeområdet upplåts i enlighet med kapitel 5 i jordlegolagen (29.4.1966/258) för att användas som område för en telekommunikationsmast och tillhörande utrustningsskydd.

På arrendeområdet får byggas en telekommunikationsmast som godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten och behövliga tillhörande konstruktioner. Det är förbjudet att använda området för något annat ändamål.

Arrendatorn får inte genom sina åtgärder vålla arrendegivaren eller en tredje part skada eller olägenhet.

1.2 Underhåll o.d.

Arrendatorn är skyldig att se till att arrendeområdet underhålls och att det är uppsnyggt och säkert. De träd som växer på arrendeområdet är arrendegivarens egendom. Träd 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.

1.3 Förorening av mark

Arrendegivaren ansvarar för kostnader för eventuell förorening av arrendeområdet som inträffat före arrendetiden, dock så att det primära ansvaret för kostnaderna ligger hos den som orsakat den eventuella föroreningen. Arrendegivaren känner inte till att arrendeområdet skulle ha förorenats på grund av den verksamhet som utövats på området eller att det i marken skulle finnas avfall eller ämnen som kan ge upphov till förorening av marken eller grundvattnet.

Arrendatorn är skyldig att se till att arrendeområdet inte förorenas av arrendatorn eller på något annat sätt. Om arrendeområdet eller en del av det trots det har förorenats under arrendetiden på det sätt som avses i 7 § eller 8 § 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 ska vid utgången av arrendeperioden uppvisa för staden en tillräcklig utredning av vilken verksamhet som utövats på området och vilka avfall eller ämnen förvaras eller har förvarats på området och om det konstaterats att marken förorenats eller om det finns avfall eller ämnen i marken som kunde orsaka att marken förorenas.

1.4 Nedskräpning

Arrendatorn ska se till att arrendeområdet inte nedskräpas av arrendatorn eller på annat sätt. Om arrendeområdet eller en del av det trots det har skräpats ned är arrendatorn

skyldig att se till att området städas upp i enlighet med 8 kapitlet i avfallslagen (646/2011).

1.5 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.

1.6 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.

1.7 Placering av ledningar m.m.

Arrendatorn tillåter att det på arrendeområdet, ovanför det och på byggnader som befinner sig på arrendeområdet placeras av staden anvisade behövliga ledningar, anordningar o.d. som betjänar samhället eller fastigheten, inklusive fästianordningar för dessa.

Den olägenhet som dessa åtgärder medför arrendatorn ersätts genom ett separat avtal.

1.8 Överlåtelseskyldighet

Om kommunen innan arrendetiden går ut behöver använda en del av arrendeområdet som gatuområde, byggnadsmark för allmänna byggnader eller annat allmänt område, är arrendatorn skyldigt att överlåta området.

Den olägenhet som överlåtelsen av området medför arrendatorn ersätts genom ett separat avtal.

1.9 Tillträde till arrendeområdet

Man tar sig till arrendeområdet via infartsparkeringsplatsen på fastigheten Puistot 5, 434-5-9903-0.

2 ARRENDEFÖRHÅLLANDETS LÄNGD

2.1 Kortvarig utarrendering (bygglovsskede)

Till en början är arrendetiden 12 månader från den dag då detta avtal undertecknades. Arrendatorn ska under denna tid ansöka om ett bygglov för sitt projekt i enlighet med det användningsändamål som nämns i punkt 1.1. Om arrendatorn inte får ett bygglov för sitt projekt förfaller arrendeavtalet efter 12 månader eller när byggnadstillsynsmyndigheten har meddelat sitt negativa beslut.

Arrendetiden under bygglovsskedet förlängs vid behov med ett (1) år åt gången tills arrendatorn har fått ett bygglov för sitt projekt i enlighet med ett lagakraftvunnet beslut om undantag.

Om det konstateras att arrendatorn inte kommer att få ett sådant undantagslov och bygglov som behövs för projektet, hävs arrendeavtalet när tidsfristen för den innevarande avtalsperioden har löpt ut.

2.2 Långvarig utarrendering (genomförande- och användningsskede)

Arrendetiden är 1+30 år. Arrendetiden börjar xx.xx.2024 och slutar xx.xx.2055.

2.3 Förnyad utarrendering

Vid utgången av den arrendeperiod som nämns i punkt 2.2 har arrendatorn företrädesrätt att omedelbart få arrendera området på nytt för samma användningsändamål, under förutsättning att

- a) arrendatorn har fullgjort alla sina skyldigheter enligt detta avtal
- b) området även i övrigt är avsett att arrenderas ut för liknande användningsändamål
- c) arrendatorn skriftligen har meddelat arrendegivaren ett år före utgången av arrendeperioden om sin vilja att nyttja denna företrädesrätt.

Arrendegivaren ska, om arrendatorn så begär, i god tid före utgången av den ovannämnda tidsfrist som utsatts för arrendatorn informera arrendatorn om huruvida området kommer att arrenderas ut på nytt för liknande användningsändamål.

3 AVGIFTER

3.1 Arrende

Arrendatorn betalar till arrendegivaren ett årligt arrende på åttahundraåttiotvå (882,00) euro.

Arrendet betalas kalenderårsvis i en post enligt den faktura som arrendegivaren skickar och till det konto som arrendegivaren uppgett.

Med avvikelse från detta betalas arrendet för 2024 i proportion till antalet arrendedagar under hela året.

3.2 Indexvillkor

Arrendet är bundet till levnadskostnadsindex (1951:10 = 100) på följande sätt:

Årsarrendet (grundarrende) i avtalspunkt 3.1 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 augusti 2024 (2323). Justeringsindex är indextalet för december 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.

3.3 Obetalt arrende

Arrendatorn är skyldig att också betala de arrendeposter jämte dröjsmålsränta som den föregående arrendatorn underlåtit att betala, dock inte för än längre tidsperiod än 3 år.

4 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

4.1 Byggnadsskyldighet

Det finns ingen skyldighet att bygga på arrendeområdet förrän det godkända beslutet om undantag har vunnit laga kraft.

Byggnadsskyldigheten träder ikraft då beslutet om undantag har vunnit laga kraft. Byggnadsskyldighetstiden är 3 år, inom vilket byggandet ska färdigställas. Arrendatorn förbinder sig att fullgöra byggnadsskyldigheten inom utsatt tid. Arrendegivaren kan av särskilt vägande skäl bevilja tilläggsfrist för byggandet. För den tid som överskrider byggnadsskyldigheten tas i form av avtalsvite ut ett dubbelt årsarrende tills byggnadsskyldigheten har fullgjorts.

4.2 Skadehändelse

Om den telekommunikationsmast som ägs av arrendatorn och som finns på arrendeområdet förstörs i en skadehändelse antingen helt eller delvis, ska arrendatorn bygga en motsvarande mast för att ersätta den förstörda masten. Byggarbetet ska påbörjas inom ett år och färdigställas inom tre år från skadehändelsen. Arrendegivaren kan på ansökan förlänga de tidsfrister som avses här.

I annat fall har arrendegivaren rätt att säga upp avtalet.

4.3 Överföring av arrenderätten

Arrenderätten är inte fritt överförbar och området eller en del av området får inte upplåtas eller arrenderas ut till en tredje part.

4.4 Faktureringsfrågor och information

Arrendatorn måste omedelbart skriftligen underrätta arrendegivaren om förändringar som gäller arrendatorns namn, faktureringsadress eller kontaktperson.

4.5 Dröjsmålsränta

Om betalningen av arrendet eller någon annan avgift som baserar sig på detta avtal fördröjs, ska dröjsmålsränta betalas enligt 4 § i räntelagen (633/82) för de förfallna fordringarna från och med förfallodagen.

4.6 Hävning av avtalet

Avtalsparterna har rätt att häva avtalet på de grunder som anges i 20 och 21 § i jordlegoglagen (258/1966).

Arrendegivaren har också rätt att häva avtalet om arrendatorn underlåter att följa den begränsning av användningsändamålet som specificeras i punkt 1.1 ovan.

Arrendegivaren har dessutom rätt att häva avtalet om arrendatorn underlåter att fullgöra byggnadsskyldigheten (slutsyn godkänd) inom utsatt tid eller om arrendatorn inte har påbörjat fullgörandet av byggnadsskyldigheten (inledande möte) inom 3 år från att byggnadsskyldigheten uppkommit.

Arrendegivaren har rätt att häva avtalet också om byggnadsskyldigheten försummas efter en skadehändelse i enlighet med punkt 4.2.

Arrendatorn har också rätt att häva avtalet om den inte enligt sin bedömning har förutsättningar för att utöva den verksamhet som beskrivs i punkt 1.1 i området eller om det enligt arrendatorns bedömning inte är möjligt att genomföra sådan verksamhet.

4.7 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.

4.8 Granskning av objektet

Arrendatorn har granskat arrendeområdets gränser och terrängförhållanden samt jämfört dessa med de uppgifter som framgår av de handlingar som framlagts om objektet. Arrendatorn har inget att anmärka med anledning av dessa uppgifter.

4.9 Granskning av handlingar

Arrendatorn har tagit del av följande handlingar som gäller fastigheten:

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

4.10 Meningsskiljaktigheter

Eventuella tvister som föranleds av detta avtal avgörs vid Östra Nylands tingsrätt.

4.11 Avtalets ikraftträdande

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

BILAGOR Karta över arrendeområdet

DATUM Lovisa den x xxxxber 2024

UNDERSKRIFTER

Detta avtal har upprättats i två (2) exemplar, ett för vardera avtalsparten.

Arrendegivare

LOVISA STAD

Marko Luukkonen
chef för stadsplaneringsavdelningen

Arrendator

med fullmakt på LPOnet Osk Anl:s vägnar

XXXX XXXX

XXXX