

## ARRENDEAVTAL

Avtal nr 434-

(Flokomvägen, Lovisa)

## ARRENDEGIVARE

### **Lovisa stad**

FO-nummer:

0203263-9

adress:

PB 77, 07901 Lovisa

telefonnummer:

0440 555 421

## ARRENDATOR

### **Soilfood Oy**

FO-nummer:

2687453-1

postadress:

Kalevantie 7C 33100 Tammerfors

ärendet sköts av:

Eljas Jokinen

e-post:

Eljas.Jokinen@soilfood.fi

Detta avtal är bindande för staden när stadsstyrelsens beslut om utarrenderingen har vunnit laga kraft.

## ARRENDEOMRÅDE

Det arrendeområde som avses i avtalet är ett område på cirka 0,76 hektar som hör till fastighet Lovisa (Degerby) 434-405-1-33 vid Lovisa stads östra anslutning i stadsdelen Drottningstranden. Området är avgränsat med grön kantfärg på den bifogade kartan.

I delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (434\_Y16) som trädde i kraft 30.3.2010 utgör arrendeområdet ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU).

## 1 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET

### 1.1 Användningsändamål

Arrendeområdet upplåts i enlighet med kapitel 5 i jordlegolagen (29.4.1966/258) för att användas för en annat arrendeändamål som ett område för behandling av cirkulär ekonomiska substanser. Området fungerar som ett stödområde för fastighet 434-405-1-42.

På arrendeområdet får man utföra schaktningsarbeten och förbättringar som är nödvändiga för användningen av området. I generalplanen är området skyddsområde för banområde och inga byggnader får placeras där.

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 eller hindrar att genomföra området enligt tillståndet.

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 Underlego**

Arrendatorn har inte rätt att underlega 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 fästanordningar 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 skyldig 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 genom fastighet 434-405-1-42 som sökanden äger eller via Flokomvägen på separat överenskommet sätt.

## **2 ARRENDEFÖRHÅLLANDETS LÄNGD**

### **2.1 Arrendetid**

Arrendetiden är 15 år. Arrendetiden börjar xx.xx.2025 och löper ut xx.xx.2040.

### **2.2 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 motsvarande användningsändamål
- c) arrendatorn skriftligen har meddelat arrendegivaren ett år före utgången av arrendeperioden om sin vilja att nyttja denna företrädesrätt
- d) arrendatorn får det miljötillstånd som ändamålet kräver för sin verksamhet.

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 tretusen åttahundra (3 800,00) 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 2025 i proportion till antalet arrendedagar under hela året.

### **3.2 Indexvillkor**

Arrendet är bundet till levnadskostnadsindex enligt följande:

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 januari 2025 (2338). 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**

Arrendeområdet omfattas inte av byggnadsförpliktelse.

### **4.2 Skadehändelse**

Arrendatorn är skyldig att återställa området till tillstånd som motsvarar områdets användningsändamål om den till följd av skadehändelse delvis eller helt förstörs.

### **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. Arrenderätten är bunden till ägande- och besittningsrätten till fastighet 434-405-1-42 då arrendeområdet är stödområde enligt vad som preciserats i punkt 1.1.

### **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 förfalldagen.

### **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 följa någon annan punkt i detta avtal.

Arrendegivaren har rätt att häva avtalet också om iståndsättningskyldigheten 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 arrendatorn 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 xx maj 2025

#### **UNDERSKRIFTER**

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

**Arrendegivare** Lovisa stad

Marko Luukkonen  
stadsplaneringschef

**Arrendator** Soilfood Oy

Eljas Jokinen  
verkställande direktör