



ARRENDEAVTAL

1 INLEDNING

1.1 Avtalsparter

Arrendegivare: Pargas stad, 0136082-5
Strandvägen 28, 21600 Pargas

Arrendetagare: xx

1.2 Arrendeområde

xx

1.3 Stadens beslut

2 ARRENDEFÖRHÅLLANDETS LÄNGD

2.1 Arrendetid

Arrendetiden är femtio (50) år och börjar xx.xx.xxxx. (ARA min. 45 år)

2.2 Fortsatt arrende

När den arrendetid som avses i punkt 2.1 går ut, har arrendetagaren företrädesrätt att omedelbart för samma ändamål arrendera området på nytt, förutsatt att:

- arrendetagaren har fullgjort alla sina förpliktelser enligt detta avtal
- området också annars skulle utarrenderas för samma ändamål,
- arrendetagaren senast ett år innan arrendetiden går ut, skriftligen meddelar arrendegivaren att han vill använda sig av företrädesrätten.

3 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET

3.1 Användningsändamål

Arrendeområdet upplåts för bostadsändamål på det sätt som avses i 3 kap. i jordlegolagen (258/1966) i enlighet med det användningssyfte som fastställts i detaljplanen.

Arrendetagaren är skyldig att se till att han har alla de myndighetstillstånd som krävs för byggnadsprojektet samt att han iakttar alla de krav och föreskrifter som lagstiftningen och myndigheterna eventuellt ställer.

Arrendetagaren får inte vidta byggnadsåtgärder eller andra åtgärder som vållar arrendegivaren eller tredje man skada eller olägenhet.

3.2 Byggnadsskyldighet

Arrendetagaren förbinder sig att inom tre (3) år från arrendetidens början slutföra tomtens bebyggande i överensstämmelse med detaljplan, byggnadsordning och godkända ritningar till 50 % av maximala byggnadsrätten enligt detaljplanebestämmelserna.

Arrendetagaren skall utföra de markundersökningar som ansluter sig till byggnadsprojektet. Arrendetagaren svarar för det sätt på vilket husgrunden anläggs.

3.3 Underhåll m.m.

Arrendetagaren är skyldig att se till att byggnaderna och arrendeområdet underhålls samt att de är snygga och säkra. Färdiga byggnader får inte ens delvis rivas utan arrendegivarens skriftliga samtycke. På arrendetomten växande träd får inte skadas eller utan tillstånd fällas, utom när de äventyrar säkerheten.

Arrendetagaren svarar för att behövliga arbeten för grundlig förbättring av arrendeområdet utförs samt för de kostnader som dessa medför. Är arbetena betydande, skall arrendegivarens skriftliga samtycke inhämtas.

Arrendetagaren har inte rätt till ersättning eller avdrag på arrendeavgiften för kostnader som underhållet, grundliga förbättringar eller övriga av honom utförda arbeten medför.

Arrendetagaren har inte heller rätt att, när arrendeförhållandet upphör, få ersättning för sådan grundlig förbättring som har höjt värdet på området eller för andra arbeten.

3.4 Förorening av marken och nedskräpning

Arrendetagaren är skyldig att se till att arrendeområdet inte genom hans åtgärder eller annars förorenas eller skräpas ner.

Har arrendeområdet eller en del därav dock förorenats under arrendetiden på sätt som avses i 16 eller 17 § i miljöskyddslagen (527/2014), är arrendetagaren skyldig att se till att området saneras enligt 14 kap. i nämnda lag. Försummar arrendetagaren denna skyldighet, har arrendegivaren rätt att låta sanera området för arrendetagarens räkning och av denna kräva betalning för saneringskostnaderna.

Har arrendeområdet skräpats ner är arrendetagaren skyldig att städa upp arrendeområdet på det sätt som sägs i 73 § i avfallslagen (646/2011).

3.5 Utarrendering i andra hand

Arrendetagaren har inte utan skriftligt samtycke av arrendegivaren rätt att i andra hand utarrendera eller på något annat sätt upplåta arrendeområdet eller del därav till tredje man.

3.6 Syn

Arrendegivaren har rätt att förrätta syn på arrendeområdet för att kontrollera att arrendeområdet och byggnaderna är i avtalsenligt skick samt att övriga villkor i avtalet iakttas. Arrendetagaren skall på förhand informeras om synen.

3.7 Placering av ledningar m.m.

Arrendetagaren tillåter att kommunen på arrendeområdet, ovanför det och på byggnader som befinner sig på området placerar behövliga ledningar, behövlig utrustning o. dyl., som betjänar fastigheten eller ifrågavarande samhälle.

För direkt olägenhet eller skada som ovannämnda åtgärder vållar arrendetagaren betalas ersättning enligt skild överenskommelse.

3.8 Skyldighet att upplåta område

Om staden före utgången av arrendetiden behöver en del av arrendeområdet som gatu- eller trafikområde eller såsom annat allmänt område, är arrendetagaren skyldig att upplåta området för detta ändamål.

Den olägenhet som arrendetagaren vållas genom upplåtelsen av området ersätts enligt skild överenskommelse.

3.9 Upplättningsplikt enligt 139 § i miljöskyddslagen

Arrendegivaren känner inte till att det skulle finnas förorenad mark på arrendeområdet eller att det skulle ha bedrivits sådan verksamhet där som skulle ha kunnat leda till förorening av mark eller grundvatten.

Ifall det finns förorenade områden på arrendeområde och den statliga tillsynsmyndigheten ålägger saneringsåtgärder, svarar arrendegivaren för de kostnader som saneringsåtgärderna på det förorenade området orsakar. Med detta avses de kostnader, förutom sedvanliga markarbets- och rivningskostnader, vilka orsakas av saneringsåtgärderna.

4 AVGIFTER

4.1 Arrendeavgift

Arrendetagaren betalar åt arrendegivaren en årlig arrendeavgift, som utgör xx euro (grundavgift).

Grundavgiften räknas på följande sätt:

Tomtens fastställda försäljningspris multipliceras med fem (5) procent (%), dvs $xx \text{ €} * 5\% = xx \text{ €}$ (grundavgift).

Den årliga arrendeavgiften faktureras och förfaller till betalning 15 december.

4.2 Indexvillkor

Arrendeavgiften är bunden till levnadskostnadsindex.

Årsavgiften i punkt 4.1 (grundavgiften) justeras enligt förändringarna i det officiella levnadskostnadsindexet (1951=100). Ändringens storlek framgår när basindex jämförs med kontrollindex. Beroende på om kontrollindexet är högre eller lägre än basindexet, höjs eller sänks grundavgiften på motsvarande sätt.

Den justerade årsavgiften räknas på följande sätt:

Basindex är indextalet för avtalsmånaden. Kontrollindexet är indextalet för oktober månad ifrågavarande år. Den justerade årsavgiften får man genom att dividera kontrollindexet med basindexet och multiplicera detta med grundavgiften.

4.3 Övriga avgifter

Arrendegivaren förbehåller sig rätten till den i lagen om vattentjänster (119/2001) avsedda anslutningsavgiften.

Arrendetagaren bör erlægga ersättning för utförd styckning enligt fastställd taxa.

Arrendetagaren är skyldig att betala de avgifter som eventuellt följer av lagen om enskilda vägar.

4.4 Obetalda arrendeavgifter

Arrendetagaren är skyldig att också betala de arrendeavgifter jämte dröjsmålsränta som föregående arrendetagare har försummat att betala, dock inte för en längre tid än tre år.

5 INLÖSEN

5.1 Arrendegivarens inlösningskyldighet

Vid utgången av den ursprungliga arrendetiden som avses i punkt 2.1 är arrendegivaren skyldig att lösa in den på arrendeområdet befintliga, arrendetagaren tillhöriga byggnad som avses i punkt 3.2 och övriga byggnader som uppförts på arrendeområdet med arrendegivarens skriftliga samtycke.

Inlösningskyldigheten gäller även sådana på området befintliga, arrendetagaren tillhöriga anordningar och anläggningar som är avsedda för bestående bruk och som kan anses tjäna byggnadens kommande användning.

Inlösningskyldigheten gäller inte:

- andra än ovan nämnda på området befintliga byggnader
- halvfärdiga byggnader, halvfärdiga anordningar och anläggningar
- anordningar av uppenbar lyxkaraktär
- träd, buskar och andra planteringar

5.2 Arrendegivarens inlösningsrätt

Arrendegivaren har rätt att lösa in också sådan på arrendeområdet befintlig, arrendetagaren tillhörig egendom som inte omfattas av inlösningskyldigheten enligt punkt 5.1, om egendomen kan anses tjäna byggnadens kommande användning.

5.3 Inlösningspris och inlösningsätt

För den egendom som arrendegivaren löser in betalar arrendegivaren ett pris som motsvarar 60 % av det tekniska värdet på egendomen vid arrendeförhållandets slut.

Om arrenderätten och byggnaderna på området har intecknats och däri grundats panträtt, skall arrendegivaren, om saken är ostridig, till panträttsinnehavare, om denne yrkar på det i god tid före arrendetidens utgång, ur inlösningspriset vid panträttens förfall betala panträttsinnehavarens fordran enligt dess förmånsrätt, högst till beloppet av pantskuldbrevet, varefter överskottet tillfaller arrendetagaren.

5.4 Arrendegivarens inlösningskyldighet vid förnyat arrende

Om parterna avtalar om en förlängning av den arrendetid som avses i punkt 2.1, eller om arrendeområdet vid arrendetidens utgång omedelbart på nytt utarrenderas till samma arrendetagare, framskjuts arrendegivarens i punkt 5.1 avsedda inlösningskyldighet till utgången av den nya arrendeperioden.

Om arrendegivaren senast 6 månader före utgången av den ursprungliga arrendetiden har underrättat arrendetagaren att arrendegivaren är villig att förlänga arrendetiden för minst 30 år enligt tidigare villkor, eller att från och med utgången av den tidigare avtalsperioden ingå ett nytt arrendeavtal på väsentligen samma villkor som tidigare eller till ett arrende som inte överstiger det gängse arrendet för arrendeområdet vid tiden för förnyandet av arrendeavtalet, men arrendetagaren inte har godkänt anbudet inom den av arrendegivaren uppställda tidsfristen, är arrendegivaren inte skyldig att utföra inlösnings.

5.5 Egendom som inte har blivit inlöst

Arrendetagaren är skyldig att vid arrendeförhållandets slut föra bort de byggnader, anordningar och anläggningar som tillhör honom och som inte arrendegivaren inlöser, om annat inte har överenskommit. Arrendetagaren är skyldig att snygga upp området.

Om arrendetagarens ovan nämnda egendom inte har avlägsnats från området inom 6 månader från utgången av arrendeavtalet, har arrendegivaren rätt att sälja egendomen på offentlig auktion för arrendetagarens räkning samt att snygga upp området med de medel som erhållits genom försäljningen.

Om värdet av den egendom som arrendetagaren äger på arrendeområdet uppskattningsvis i det närmaste täcker endast de kostnader som en offentlig auktion skulle medföra, har arrendegivaren rätt att förfara med egendomen på det sätt som han anser bäst.

5.6 Arrendetagarens inlösningsrätt

Arrendetagaren är berättigad att inom 5 år från arrendetidens början inlösa tomten till det fastställda försäljningspriset xx € justerat med levnadskostnadsindex. Basindex är indextalet för avtalsmånaden. Kontrollindex är det senaste publicerade indextalet. Om inlösningsen av tomten sker senare fastställer arrendegivaren överlåtelsepriset enligt ny värdering av oberoende värderare.

Inlösningsrätten uppstår först efter det att den avtalsenliga byggnadsskyldigheten som avses i punkt 3.2 har fullgjorts.

6 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

6.1 Skadefall

Om den på arrendeområdet befintliga, arrendetagaren tillhöriga byggnaden helt eller delvis förstörs, skall arrendetagaren istället för den förstörda byggnaden uppföra en byggnad som motsvarar den tidigare. Byggnadsarbetet ska slutföras inom tre (3) år efter skadefallet.

6.2 Underhåll och renhållning av gata

Arrendetagaren är skyldig att sköta underhåll och renhållning av till fastigheten gränsande gata i enlighet med bestämmelserna i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (669/1978).

Om gata invid fastigheten inte i stadgad ordning har upplåtits för allmänt bruk (gatuhållningsbeslut), men den trots det används för allmän trafik, åligger det arrendetagaren att sörja för underhåll och renhållning i enlighet med författningar och bestämmelser gällande gator som överlåtits i allmänt bruk, om inte annat har överenskommit.

6.3 Skyldighet att inskriva arrenderätten

Arrendetagaren är skyldig att hos lantmäteriverket ansöka om inskrivning av sin arrenderätt enligt stadgandena i jordabalken (540/1995).

6.4 Överlåtelse av arrenderätten

Arrendetagaren har rätt att utan att höra arrendegivaren överlåta arrenderätten till tredje man. Om arrendetagaren överlåter arrenderätten innan byggnadsskyldigheten är uppfylld är arrendetagaren skyldig att till arrendegivaren erlagga en ersättning enligt punkt 6.8.

Mottagaren är skyldig att underrätta arrendegivaren om överlåtelsen inom 3 månader från överlåtelsen. Till anmälan skall fogas en avskrift av överlåtelsehandlingarna.

Mottagaren är skyldig att hos lantmäteriverket ansöka om inskrivning av sin arrenderätt enligt stadgandena i jordabalken (540/1995).

6.5 Dröjsmålsränta

Erläggs arrendeavgiften eller ett annat belopp som skall betalas enligt detta avtal inte inom föreskriven tid, är arrendetagaren skyldig att på förfallna rater från förfalldagen till betalningsdagen erlagga dröjsmålsränta enligt 4 § i räntelagen (633/1982).

6.6 Hävning av avtalet

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

Arrendegivaren har också rätt att häva avtalet om arrendetagaren försummar sin byggnadsskyldighet som avses i punkterna 3.2 och 6.1. Beträffande arrendetagarens egendom och uppsnygningen av området skall härvid förfaras såsom föreskrivs i punkt 5.5.

Avtalet kan inte hävas eller uppsägas under lånetiden för räntestödslån i enlighet med 18 § i statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001).

6.7 Avgörande av tvister

Eventuella tvister som föränleds av detta avtal avgörs vid tingsrätten på den plats där fastigheten är belägen.

6.8 Avtalsvite och övriga ersättningar

Om arrendetagaren försummar att fullgöra byggnadsskyldigheten, är arrendetagaren skyldig att till arrendegivaren erlagga 10 % av det fastställda försäljningspriset som avtalsvite för varje påbörjad 12-månadersperiod fram till att byggnadsskyldigheten är uppfylld.

Om arrendetagaren överlåter arrenderätten innan byggnadsskyldigheten är uppfylld är arrendetagaren skyldig att till arrendegivaren erlagga en ersättning motsvarande 50 % av det fastställda försäljningspriset.

Om arrendetagaren på något annat sätt bryter mot detta avtal är arrendetagaren skyldig att som skadestånd eller i avtalsvite ersätta arrendegivaren de skador som avtalsbrottet orsakar.

6.9 Säkerhet

Arrendetagaren ska på arrendegivarens anmodan för uppfyllande av sina avtalsenliga skyldigheter och prestationer samt för ersättande av eventuella skador åsamkade av avtalsbrott ställa tillräcklig säkerhet, att godkännas separat av arrendegivaren.

6.10 Ikraftträdande

Detta avtal gäller från xx.xx.xxxx.

Detta avtal är uppgjort i två (2) likalydande exemplar, ett för vardera avtalsparten.

BILAGA karta

UNDERSKRIFT

Pargas xx.xx.xxxx

PARGAS STAD

xx

Härmed nöjda förbinder vi oss att uppfylla i arrendeavtalet nämnda villkor.
Ort och tid som ovan.

Bevittnar:
