

**** UTKAST ****

Planeringsreservering ”Kyrkoparksstranden”

PARTER

1.1

Coura Oy (nedan ”Reservationsinnehavaren”)

FO-nummer 2532421-2

Kompassikuja 9, 21250 Masku

1.2

Pargas stad (nedan ”Staden”)

FO-nummer 0136082-5

Strandvägen 28

21600 Pargas

Nedan benämns parterna i punkterna 1.1–1.2 gemensamt ”Parterna” och var för sig ”Parten”.

1. AVTALETS SYFTE OCH MÅL

Syftet med detta Avtal är att uppnå en smidig och tidsmässigt förutsägbar process där gemensamma resurser utnyttjas för att genomföra ett betydande och högklassigt stads- och fastighetsutvecklingsobjekt i stadsdelen Kyrkoparken. Detta Avtal gäller utvecklingsfasen för projektet från utgångsläget stegvis ända till en godkänd ändring av detaljplan.

Parternas gemensamma avsikt är att i reserveringsområdet och på de omgivande fastigheterna planera ett stadsbildsmässigt högklassigt område av centrumkvarter där områdets parkkänsla bevaras och ett mångsidigt och mångformigt våningshusboende och affärsbyggande möjliggörs. Områdets centrala läge förutsätter under tiden för planeringsreservering samordning och granskning också i fråga om Stadens angränsande fastigheter som ligger funktionellt i anslutning till Avtalsområdet så att helheten blir ett genomförbart, resurseffektivt, ekonomiskt hållbart och högklassigt tätt och nytt bostadsområde som passar in i närheten av centrum, i en byggd kulturmiljö av riksintresse, och som så naturligt som möjligt stödjer sig på och anknyter till den stadsstruktur och infrastruktur som redan finns i området. Utvecklingsfasen syftar till att ge en uppfattning om utvecklingsprojektet är genomförbart i funktionellt och ekonomiskt hänseende.

De mest konkreta delarna av projektet är en lagakraftvunnen ändring av detaljplan som gäller Avtalsområdet som definieras nedan och som stödjer Parternas målsättningar samt eventuellt en gatuplan eller trafikgranskning som gäller Avtalsområdet. Parterna avser att genom samarbete påskynda denna planeringsprocess. Genom detta Avtal avtalas på allmänt plan om den uppgifts- och kostnadsfördelning mellan Parterna som ska tillämpas i detta samarbete.

Efter en lagakraftvunnen planändring är målet att nyttja hela planens byggrätt med start från söder och framåt till norra delen av planeringsreserveringsområdet. Målet är att hela byggrätten i södra delen har nyttjats inom 2–3 år efter att planen trätt i kraft, och målet för norra delen är att den färdigställs inom cirka 5–6 år efter att planen trätt i kraft.

2. AVTALSOMRÅDE

Avtalsområdet är ett cirka 1,1 hektar stort område i stadsdelen Kyrkoparken, på adressen Urnlundsvägen 4 a och 4 b, 21600 Pargas (nedan "Avtalsområdet"). Avtalsområdet består av följande fastigheter och fastighetsdelar som ägs av Staden: fastigheterna 445-30-6-1 och 445-480-1-7 och delar av fastigheterna 445-480-1-2, 445-480-1-8, 445-500-1-1, 445-508-2-43 och 445-508-2-151. Avtalsområdet har märkts ut med blå färg på kartan i bilagan (bilaga 1). Avtalsområdets gränser får ändras endast genom gemensamt beslut av Parterna.

Området är delvis bebyggt och omfattar en byggnad som ägs av Staden, det så kallade Ankarhuset, och små byggnader av lätt konstruktion norr om det, som likaså ägs av Staden. Dessa byggnader behövs inte i Stadens verksamhet eller byggnaden/verksamheten kan flyttas bort från området.

Sökanden har också en planeringsreservering för den så kallade "Pargas Ljus" privatägda tomt 445-30-4-1 söder om Avtalsområdet.

Vilka planområdesavgränsningar som är ändamålsenliga med tanke på projektet och området avgörs av Staden.

3. NULÄGE (MED TANKE PÅ PLANER OCH ENDAST GÄLLANDE AVTALSOMRÅDET)

Avtalsområdet ägs i sin helhet av Staden och är delvis bebyggt. Det bebyggda gårdstunet i området anvisas i den gällande detaljplanen som kvartersområde för allmänna byggnader där miljön bevaras (Y/s). Byggnaderna i kvartersområdet är ur stadsbildens synpunkt viktiga och får inte rivas utan en tvingande orsak och reparationsarbeten som utförs i byggnaderna bör vara sådana att byggnadernas stadsbildsmässigt betydelsefulla karaktär samt deras stil bevaras (sr-5). Byggrätten för skyddade byggnader anges inte som mängd våningsyta i planen. Byggnadsytan för huvudbyggnaden ("Ankarhuset") anges strikt i enlighet med den befintliga byggnaden. Byggnadsytan för den skyddade ekonomibyggnaden anges större än för den befintliga byggnaden och för tillbyggnadsmöjligheten anvisas 160 m² vy byggrätt. Resten av Avtalsområdet anvisas i detaljplanen som parkområde (VP), vars nordöstra del anvisas som del av område reserverad för gång- och cykeltrafik (pp). I parkområdets södra del anvisas en körförbindelse och ett träd som ska bevaras.

Detaljplanen för Avtalsområdet har till största delen fastställts 1997 och syftet med planen har varit att anvisa ett allmänt parkområde vid Sundet samt möjliggöra en utvidgning av begravningsplatsen och bevarandet av Ankarhuset, dess gårdstun och tillhörande ekonomibyggnad. Den allra sydligaste

delen av detaljplanen för Avtalsområdet har fastställts 1998. Det främsta målet med denna plan har varit att bevara stadsdelen Gamla Malmen och att upprätta en bevarande plan.

I generalplanen för Pargas centrum, som godkändes 2022, har Avtalsområdet i huvudsak planlagts som ett område för centrumfunktioner (C). Området reserveras för service, förvaltning, handel, arbetsplatsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön och boende i centrum samt för rekreation i anslutning till dessa. Den nordligaste delen av Avtalsområdet har planlagts som ett område för närrekreation (VL). I generalplanen har dessutom beaktats att Avtalsområdet är beläget i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY-1 Pargas kyrka och Gamla Malmen) och i ett kulturhistoriskt värdefullt område på nationell nivå (sk-1 Kyrkomalm, värdefull på nationell nivå). Det bebyggda gårdstunet i området utgör en regionalt värdefull helhet i den byggda miljön. Området är också beläget i en konsultationszon för anläggningar enligt Sevesodirektivet (sv-1).

4. RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER SOM PLANERINGSRESERVERINGEN INNEBÄR

Parterna kan inte avtala om innehållet av planläggningen på förhand. Det slutliga innehållet i och arten av planändringen godkänns av fullmäktige. Parterna är medvetna om att denna beredning av en ändring av detaljplan inte nödvändigtvis leder till önskat slutresultat och/eller en ändring av detaljplan som vinner laga kraft.

Staden ansvarar för planläggningen av det område som den äger. Reservationsinnehavaren har ensamrätt att planera och utveckla Avtalsområdet. Reservationsinnehavaren och/eller någon annan som Reservationsinnehavaren anger har en option att arrendera byggrätten som bildas inom Avtalsområdet.

- Staden upprättar ett förslag till detaljplan i samarbete med Reservationsinnehavaren.
 - Staden ansvarar för målen för planhandlingarnas utformning och innehåll och upprättar en plankarta och en planbeskrivning.
 - Reservationsinnehavaren tar på egen bekostnad fram de utredningar, bilagor m.m. som behövs för Avtalsområdet:
 - Till exempel geotekniska undersökningar (byggbarhetsutredning), stadsbildsanalyser (RKY, byggda kulturmiljöer av riksintresse) och arkeologiska undersökningar.
 - Dessutom tar Reservationsinnehavaren fram följande planer om Avtalsområdet till stöd för planarbetet: olika illustrationsbilder, situationsplan, fasadritningar, fasadritning/illustrationsbild över området, plan för gården, interna arrangemang på gården och beskrivning av lösningarna i planerna.
- Staden följer upp och vägleder planeringen i utvecklingsfasen och ansvarar för beredningen av detaljplanen, planläggningsprocessens riktighet och planens innehåll. Staden bedömer i varje skede av planeringen om innehållet i planen och handlingarna är tillräckligt färdiga. Om detaljplanen kan kungöras och framläggas och vilket material som behövs för detta avgörs slutgiltigt av Staden. Föredraganden för detaljplaneärenden ansvarar för innehållet i det förslag till

detaljplan som föredras för nämnden för beslut. Det slutliga innehållet i och arten av planen avgörs av Staden. Fullmäktige beslutar om godkännande av förslaget till detaljplan. Trafikplanering eller åtminstone trafikgranskning ingår i planläggningsprocessen.

- Staden svarar för egna personal- och planläggningskostnader samt för arvoden till eventuella experter som Staden själv anlitar. Staden ser till att tillräckliga resurser reserveras så att en smidig och tidsplanenlig behandling av beredningen av projektet kan säkerställas.
- Reservationsinnehavaren svarar för egna personal- och planeringskostnader samt för arvoden till eventuella experter som den själv anlitar. Reservationsinnehavaren ansvarar för att de planerare den anlitar har tillräcklig kompetens för att utföra de uppgifter som tilldelas dem.
- Reservationsinnehavaren eller en av denna befullmäktigad har rätt att på egen bekostnad göra behövliga markundersökningar o.d. i området och för dessa röja buskage osv. förutsatt att området efter undersökningarna snyggas upp och återställs i ursprungligt skick och att resultaten från markundersökningarna lämnas till Staden.
- Staden förbinder sig att kostnadsfritt till Reservationsinnehavaren lämna ut uppgifter och material som är väsentliga med tanke på planeringen, som till exempel lednings- och andra kartor, planmaterial, eventuella undersökningsrapporter, annat befintligt material som Staden har och nytt material som tas fram (t.ex. planer som gäller Sundsstranden och Kyrkobron osv.) och som hänför sig till den fortsatta planeringen av området.
- Reservationsinnehavaren och/eller någon annan som Reservationsinnehavaren anger har ensamrätt att förhandla om arrendering av en tomt/tomter i Avtalsområdet, med undantag av Ankarhusets kommande tomt, efter att utkastet eller förslaget till plan har varit offentligt framlagt, men innan detaljplanen förs till fullmäktige för slutlig behandling och godkännande.
 - Utarrendering av området är en separat beslutsprocess i Staden och utarrendering av tomter sker i enlighet med stadens sedvanliga praxis.
 - Arrendeavtalen baserar sig på en prisnivå som fastställs av externa värderare och på stadens principer för tomtöverlåtelse, som bl.a. omfattar en byggnadsskyldighet och arrendatorns rätt att lösa in tomten när byggnadsskyldigheten har fullgjorts. En arrendeavtalsmall finns som bilaga.
 - Om det i Avtalsområdet bildas fler än en tomt, har Reservationsinnehavaren rätt att genomföra tomtöverlåtelserna och byggnadsskyldigheterna i anslutning till dem i etapper.
 - Byggnaderna i Avtalsområdet är av lätt konstruktion och staden ansöker om behövliga rivningstillstånd för dem och eventuellt river dem på förhand.
 - Om byggnaderna inte rivs förrän tomten överläts, beaktas rivningskostnaderna för byggnaderna i överlåtelsepriset för den tomt som belastas av rivningen.

Om planeringsreserveringen inte leder till tomtöverlåtelse, svarar Staden inte till någon del för de kostnader som förorsakats Reservationsinnehavaren. Parterna svarar för kostnaderna för de tjänster

som de beställer även i det fall att de uppgjorda planerna inte leder till ett slutligt lagakraftvunnet beslut om godkännande av detaljplanen eller att den planerade detaljplanen av någon annan orsak inte träder i kraft.

5. TIDSPLAN

Stadsstyrelsen behandlar ansökan om planändring och beslutar att planändringen ska inledas och att beredningsmaterialet när det blir färdigt ska läggas fram som utkast i samband med att planläggningen kungörs inledd.

Planförslaget färdigställs och behandlas i stadsutvecklingsnämnden för att framläggas offentligt. Målet är att fullmäktige kan godkänna planen under 2026.

Fullmäktige beslutar om godkännandet av ändringen av detaljplanen. Den som är missnöjd med beslutet om godkännande kan söka ändring i beslutet genom att anföra besvär hos förvaltningsdomstolen och vidare ansöka om besvärstillstånd av högsta förvaltningsdomstolen. Staden kungör att ändringen av detaljplanen träder i kraft. Ikraftträdandet och kungörelsen kan vid behov gälla en sådan del av planen som inte berörs av besvär redan under den tid besvären prövas.

6. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

6.1. Ändringar

Parterna ska komma skriftligen överens om alla ändringar i detta Avtal och ändringarna börjar inte gälla förrän Parterna har undertecknat dem.

6.2. Överföring

Parterna får inte helt eller delvis överföra detta Avtal utan ett skriftligt medgivande på förhand från den andra Parten.

6.3. Kostnader och omkostnader

Parterna är medvetna om att denna beredning av en ändring av detaljplan inte nödvändigtvis leder till önskat slutresultat och/eller en ändring av detaljplan som vinner laga kraft.

Samtidigt är Parterna medvetna om att överföringen av ägandet och/eller besittningen av de markområden som är nödvändiga för genomförandet av projektet till Reservationsinnehavaren eller den som Reservationsinnehavaren bestämmer förutsätter ett slutligt godkännande av detaljplanen. Vardera Parten är medveten om risken och svarar för sina samtliga egna kostnader och omkostnader.

6.4. Bilagor

Alla bilagor som man hänvisar till i detta Avtal eller som är bifogade till detta Avtal anses utgöra en del av Avtalet på basis av en sådan hänvisning.

6.5. Ett avtalsvillkors ogiltighet

Ifall något villkor i detta Avtal befinns vara ogiltigt eller inte verkställbart, anses inte detta påverka giltigheten av de övriga villkoren i Avtalet. Parterna förbinder sig att i en sådan situation förhandla om ett nytt avtalsvillkor som ersätter det ogiltiga eller inte verkställbara avtalsvillkoret och möjliggör uppfyllandet av syftet med detta Avtal.

Om ett ogiltigt eller inte verkställbart avtalsvillkor hindrar uppfyllandet av syftet med detta Avtal, förbinder sig Parterna att förhandla om åtgärder med vilka detta Avtal och tillhörande avtal och arrangemang hävs och upplöses och Parternas ömsesidiga prestationer återbördas.

7. LAG SOM TILLÄMPAS OCH AVGÖRANDE AV TVISTER

På detta Avtal tillämpas Finlands lag och det tolkas enligt Finlands lag.

Alla meningsskiljaktigheter eller tvister med anledning av eller rörande detta Avtal eller överträdelse av, hävning av eller ogiltighet för detta Avtal, som inte kan avgöras genom förhandlingar mellan Parterna, ska avgöras med Egentliga Finlands tingsrätt som första instans.

8. AVTALETS IKRAFTTRÄDANDE OCH UPPHÖRANDE SAMT UPPSÄGNING

Detta Avtal och denna planeringsreservering träder i kraft när Avtalet har undertecknats av Parterna och upphör att gälla när arrendeavtalet/-avtalen för Avtalsområdet som avses i punkt 4 har undertecknats eller senast 30.6.2027 om Parterna inte har förlängt avtalets giltighet skriftligen.

Parterna har dessutom rätt att avsluta Avtalet också i det fall att det blir uppenbart att objektet inte får en lagakraftvunnen detaljplaneändring under Avtalets giltighetstid.

Ifall denna planeringsreservering hävs eller upphör att gälla har Parterna inte rätt att ställa anspråk på ersättningar eller andra påföljder gentemot varandra. Vardera Parten svarar också för övriga kostnader som processen medför.

9. DISTRIBUTION

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, ett (1) för Reservationsinnehavaren och ett (1) för Staden.

10. DATUM OCH UNDERSKRIFTER

Pargas den xx xxxxxxx 202x

Reservationsinnehavaren

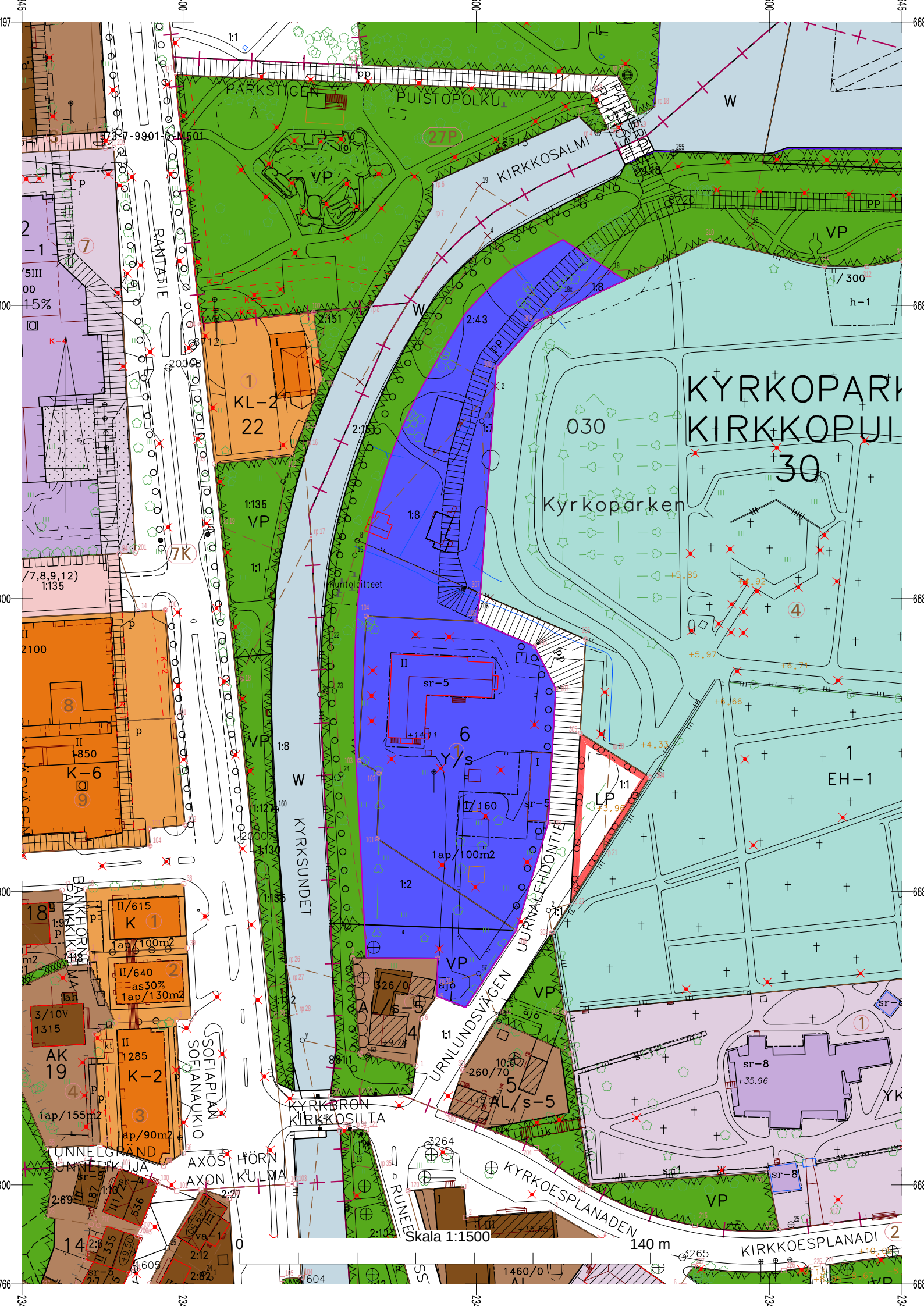
Coura Oy

PARGAS STAD

Stadsdirektör

BILAGOR

1. Avtalsområde
2. Arrendeavtalsmall





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 Upplyningsplikt 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 erlagga 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 inlösningsskyldighet

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.

Inlösningsskyldigheten 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.

Inlösningsskyldigheten 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 inlösningsskyldigheten 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 inlösningsskyldighet 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 inlösningsskyldighet 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 överenskommits. 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 förfallodagen 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 uppsnyggningen 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:
