Pargas stad
Paraisten kaupunki

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

xx

2 ARRENDEFÖRHÅLLANDETS LÄNGD

2.1 Arrendetid

Arrendetiden utgör trettio (30) år och börjar xx.xx.xxxx.

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 Definition av verksamheten

Arrendeområdet upplåts på det sätt som avses i 5 kap. jordlegolagen (258/66) för [nuvarande verksamhet xx] eller annan planenlig verksamhet.

På arrendeområdet finns följande byggnader som tillhör arrendetagaren:

Byggnad	Bestående byggnadsbeteckning

Arrendetagaren är skyldig att se till att han har alla de myndighetstillstånd som krävs för verksamheten 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

Tomten/arrendeområdet ska bebyggas till 30 % av maximala byggnadsrätten enligt planbestämmelserna eller byggnadsordningen.

Vid tidpunkten för arrendeavtalets undertecknande är byggnadsskyldigheten uppfylld.

Om arrendetagaren river en eller flera byggnader helt eller delvis så att byggnadsskyldigheten inte längre uppfylls förbinder sig arrendetagaren att inom tre år slutföra tomtens/arrendeområdets bebyggande i överensstämmelse med planbestämmelser, byggnadsordning och godkända ritningar till 30 % av maximala byggnadsrätten.

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 skall hålla arrendeområdet och de på arrendeområdet befintliga byggnaderna och anläggningarna i gott skick och till denna del efterkomma utfärdade föreskrifter.

På arrendeområdet växande träd får inte skadas eller utan tillstånd fällas, utom när de äventyrar säkerheten. Träden är stadens egendom.

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. 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. Förbudet gäller inte uthyrning av byggnader och verksamhetsutrymmen eller upplåtelse av område för allmännyttiga ändamål.

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 staden på arrendeområdet, ovanför det och på byggnader som befinner sig på detta placerar behövliga ledningar, behövlig utrustning o.dyl., som staden anvisar och som betjänar fastigheten eller ifrågavarande samhälle, infästningar för dessa samt bärsystem för fotgängarplattformer och -konsoler och skärmtak för dessa.

Direkt olägenhet eller skada som åtgärderna vållar arrendetagaren ersätts 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. Detta gäller dock ej område där arrendetagarens byggnad befinner sig eller område som behövs för den egentliga verksamheten på området.

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

3.9 Upplysningsplikt 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).

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 förändringar 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 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

När arrendeförhållandet upphör är arrendetagaren skyldig att från området avlägsna byggnader, utrustning och anläggningar som tillhör honom, om annat inte har överenskommits.

Arrendetagaren är också skyldig att snygga upp området.

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

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.

6 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

6.1 Skadefall

Om en byggnad som arrendetagaren äger på arrendeområdet förstörs helt eller delvis, skall arrendetagaren inom tre år uppföra en ny motsvarande byggnad på området.

Arrendegivaren kan på anhållan bevilja förlängning av här avsedd tidsfrist.

6.2 Skyldighet att inskriva arrenderätten

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

6.3 Överlåtelse av arrenderätten

Arrendetagaren har utan att höra arrendegivaren rätt att överlåta arrenderätten på tredje man.

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 on inskrivning av sin arrenderätt enligt stadgandena i jordabalken (540/1995).

6.4 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 erlägga dröjsmålsränta enligt 4 § räntelagen (633/82).

6.5 Hävning/uppsägning 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 i punkterna 3.2 eller 6.1 föreskrivna skyldighet att uppföra en nybyggnad. Avtalet skall hävas inom skälig tid från att den tid som utsatts för fullgörande av skyldigheten har gått ut. Beträffande arrendetagarens egendom och uppsnyggningen av området skall härvid förfaras såsom föreskrivs i punkt 5.

Arrendetagaren har rätt att säga upp arrendeavtalet om byggnaden/byggnaderna på arrendeområdet har nått slutet av sin livslängd och det inte längre finns något behov av att ersätta dom med nya. Arrendeavtalet upphör då att gälla i slutet av den månad då byggnaderna är rivna/bortförda och arrendeområdet uppstädat och återställt.

6.6 Avgörande av tvister

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

6.7 Avtalsvite

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

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.

6.8 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.

6.9 Ikraftträdande

Detta avtal gäller från xx.xx.202x.

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

BILAGA Karta

UNDERSKRIFT

Pargas xx.xx.2025

PARGAS STAD

_____

xx

Härmed nöjda förbinder vi oss att uppfylla i arrendeavtalet nämnda villkor.

Pargas xx.xx.2025

XX

_____
xx

Bevittnar: _____ _____