

## JORDLEGOAVTAL

### INLEDNING

#### Avtalsparter

Legogivare Pargas stad (legogivare)  
FO-nummer 0136082-5  
Strandvägen 28, 21600 Pargas

Legotagare Oy LaD Ab (legotagare)  
FO- nummer 2607142-1  
Vestergårdsvägen 1, 21600 Pargas

Legoområde Solliden campingområde inklusive befintliga byggnader. Området framgår av bifogade karta. Områdets areal är ca 6,2 ha och det omfattar lägenheterna 445-508-2-1 och 445-473-2-27 i sin helhet och delar av lägenheterna 445-473-1-93, 445-473-2-45 och 445-473-2-64. Legogivaren har anhängiggjort en sammanslagning av dessa områden till en lägenhet.

Enligt gällande detaljplan består legoområdet av RT-1, VV-1- och VP-områden.

### 1. LEGOTIDENS LÄNGD

1.1 Legotid 1.4.2014–31.12.2023

#### 1.2 Förlängning av legotiden

Efter den ovan nämnda legotidens utgång fortsätter detta avtal att gälla ytterligare fem år på samma villkor, dock utan investeringsskyldighet, om inte någondera parten uppsagt avtalet ett år före legotidens utgång.

### 2. AVGIFTER

2.1 Legoavgift Legotagaren betalar åt legogivaren en årlig legoavgift, som utgör 10 000 euro. Mervärdesskatt ingår i avgiftsbeloppet. Den årliga legoavgiften betalas senast den 31 augusti enligt legogivarens faktura.

Förutom legoavgiften investerar legotagaren årligen 20 000 euro i teknik, utrustning och byggnader, som ger verksamheten mervärde. Investeringarna kan göras framtungt, varvid de minskar på efterföljande års investeringskrav. Grundreparation av befintliga byggnader betraktas som investering.

Det första avtalsåret (år 2014) investerar legotagaren 30 000 i teknik, utrustning och byggnader men betalar undantagsvis ingen legoavgift.

Legogivaren står under detta år för brand- och stödförsäkring av fastigheterna, men inte för andra kostnader.

Nivån på legotagarens investeringar granskas i den årliga synen, punkt 3.6. Legotagaren ska årligen i samband med synen och dock senast den 30 november uppvisa en redovisning av investeringarna och vad de kostat. Redovisning för eventuellt eget arbete och dess pris ska även ingå. Med investeringar avses inte sådana reparations- och förbättringsåtgärder som enligt vedertagen praxis betraktas som normalt fastighetsunderhåll.

## 2.2 Indexvillkor

Legoavgiften binds till levnadskostnadsindexet och justeras årligen enligt förändringar i indexet. Basindex är indextalet för april 2014.

Den första indexjusteringen sker år 2015. Årsavgiften (grundavgiften) justeras enligt förändringarna i det officiella levnadskostnadsindexet. Ändringens storlek framgår när basindexet jämförs med kontrollindexet, som är indextalet för juni månad ifrågavarande år. Den justerade årsavgiften får man genom att dividera kontrollindexet med basindexet och multiplicera detta med grundavgiften.

## 3 ANVÄNDNING AV LEGOOMRÅDET

### 3.1 Definition av verksamheten

Legoområdet upplåts på det sätt som avses i 5 kap. jordlagolagen (258/66) för campingverksamhet.

Legotagaren 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 ställer.

Legotagaren får inte vidta byggnadsåtgärder eller andra åtgärder som vållar legogivaren eller tredje man skada eller olägenhet.

### 3.2 Underhåll

Legotagaren är skyldig att se till att legoområdet inklusive byggnader, anläggningar och kommunalteknik underhålls, samt att legoområdet med byggnader och anläggningar är snygga och säkra. Skyldigheten gäller även invidliggande rekreationsområde (VP), som inte ingår i legoområdet. Träd som växer på legoområdet får inte skadas eller fällas utan legogivarens tillstånd, utom när de måste fällas omedelbart för att de äventyrar säkerheten.

Legotagaren förbinder sig att iståndsätta hyresstugorna på området senast år 2017.

Befintliga byggnader får inte ens delvis rivas utan legogivarens skriftliga samtycke.

Legogivaren svarar för den allmänna simbryggans underhåll.

### 3.3 Rätt att uppföra nybyggnad

Legotagaren har rätt att uppföra byggnader och konstruktioner som är till nytta för campingområdets verksamhet och som följer gällande detaljplan. Legogivarens skriftliga tillstånd krävs dock innan legotagaren inlämnar ansökan om bygglov/åtgärdstillstånd eller vidtar övriga grundreparationsåtgärder.

### 3.4 Förorening av marken och nedskräpningsförbud

Legotagaren är skyldig att se till att legoområdet inte förorenas vare sig av hans åtgärder eller annars. Om legoområdet eller en del av det har förorenats under legotiden på ett sådant sätt som avses i 7 § och 8 § i miljöskyddslagen, är legotagaren skyldig att se till att området saneras på det sätt som stadgas i 12 kap. i miljöskyddslagen.

Om legotagaren försummar denna skyldighet, har legogivaren rätt att sanera området för legotagarens räkning och av denna kräva betalning för saneringskostnaderna.

Legotagaren är skyldig att beakta nedskräpningsförbudet i 72 § i avfallslagen. Legotagaren är skyldig att städa upp legoområdet på det sätt som sägs i 73 § i avfallslagen.

### 3.5 Rätt att upplåta område åt tredje man

Legotagaren får inte utan legogivarens skriftliga tillstånd överföra sin legorätt eller annars upplåta legoområdet eller en del av det åt tredje man.

### 3.6 Syn

Varje höst innan utgången av november månad ska en gemensam syn hållas över vilken protokoll uppgörs. I samband med denna syn ska legotagaren även redovisa för att den årliga investeringsskyldigheten har blivit uppfylld.

Parterna ska senast vid detta tillfälle meddela om de har krav på den andra parten vad gäller byggnadernas och anläggningarnas skick, utförda arbeten osv.

Legogivaren har också annars rätt att förrätta syn på legoområdet för att kontrollera att legoområdet och byggnaderna är i avtalsenligt skick samt att övriga villkor i avtalet iakttas. Legotagaren ska på förhand informeras om synen.

### 3.7 Placering av ledningar

Legotagaren tillåter att staden på legoområdet placerar behövliga ledningar som staden anvisar och som betjänar fastigheten eller samhället.

Direkt olägenhet eller skada som åtgärderna vållar legotagaren ersätts enligt skild överenskommelse.

## 4. INLÖSEN

### 4.1 Legogivarens inlösningskyldighet

När legoförhållandet upphör, är legogivaren skyldig att lösa in de byggnader som legotagaren har uppfört med skriftligt samtycke av legogivaren.

Inlösningskyldigheten gäller också utrustning och anläggningar som finns på området, om de ägs av legotagaren, är avsedda för varaktigt bruk och kan anses betjäna den framtida användningen av campingområdet.

Inlösningskyldigheten gäller dock inte:

1. Byggnader som legotagaren har uppfört utan legogivarens samtycke och byggnader eller konstruktioner för vilka inte har beviljats behörigt bygglov/åtgärdstillstånd
2. Halvfärdiga byggnader, halvfärdig utrustning eller halvfärdiga anläggningar
3. Träd, buskar och andra planteringar.

### 4.3 Inlösningspriset och betalningen av detta

För den egendom som legogivaren löser in ska han betala ett pris som utgör 60 % av det byggnadstekniska värdet som egendomen har vid den tidpunkt då legoförhållandet upphörde att gälla.

### 4.4 Legogivarens inlösningskyldighet om legoområdet överläts på nytt till samma legotagare

Om legoområdet omedelbart när legotiden går ut upplåts på nytt till samma legotagare, framskjuts legogivarens i 4.1 avsedda inlösningskyldighet till den nya legotidens utgång.

### 4.5 Egendom som inte inlöses

När legoförhållandet upphör är legotagaren skyldig att från området avlägsna byggnader, utrustning och anläggningar samt annan egendom som tillhör honom och som legogivaren inte inlöser.

Legotagaren är också skyldig att snygga upp området.

Om legotagarens ovan nämnda egendom inte har avlägsnats från området inom 6 månader från det att legoavtalet upphörde att gälla, har legogivaren rätt att sälja egendomen på offentlig auktion för legotagarens räkning samt att snygga upp området med de medel som försäljningen avkastar.

Om värdet av den egendom som legotagaren äger på legoområdet endast täcker de kostnader som en offentlig auktion skulle medföra, har legogivaren rätt att förfara med egendomen på det sätt som han anser bäst.

## 5 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

### 5.1 Simstranden

Allmänheten har rätt att avgiftsfritt använda legoområdets simstrand med allmän simbrygga, servicebyggnader och parkeringsplats.

Allmänheten har även året om rätt till fri väg till simstranden, dock så att trafikarrangemangen följs.

Legogivaren svarar för en allmän uppsnyggning av simstranden på våren innan säsongen börjar, legotagaren svarar för den dagliga skötseln av stranden och för lagstadgade badvattenundersökningar under sommaren.

Legotagaren är medveten om det avtal som staden gjort gällande vinterbad med föreningen för vinterbadare, Pargas pingviner.

### 5.2 Uppföljning av verksamheten

Under avtalsperioden för legotagaren daglig statistik över betalande gäster och över annan verksamhet på campingområdet såsom cafeteriaförsäljningen. Pargas stad har rätt att ta del av denna redovisning för att därigenom kunna följa utvecklingen av verksamheten.

### 5.3 Driftkostnader

Legotagaren svarar för alla driftkostnader som verksamheten medför såsom elektricitet, vatten och avfallshantering.

### 5.4 Försäkringar

Legotagaren ansvarar för att han har ett tillräckligt försäkringskydd för sin verksamhet på legoområdet och för de inventarier och maskiner som legotagaren har placerat där.

Legogivaren ansvarar för att de färdigbyggda och slutsynade byggnaderna och andra konstruktionerna har fastighetsförsäkringsskydd till ett överenskommet försäkringsvärde.

Legotagaren ansvarar för att byggnader och konstruktioner under uppförande har ett tillräckligt försäkringsskydd. Legotagaren är skyldig att tillställa legogivaren uppgifter om- och slutsyneprotokoll för nybyggda och grundrenoverade byggnader.

- 5.5 Vägrätt  
Legotagaren är medveten om att legoområdet belastas av vägrätt för privata fastigheter.
- 5.6 Dröjsmålsränta  
Om betalningen av legoavgiften fördröjs, är legotagaren skyldig att betala dröjsmålsränta enligt räntelagen på det förfallna beloppet.
- 5.7 Avtalsvite  
Om legotagaren bryter mot villkoren i detta avtal, och inte efter bevislig uppmaning inom 14 dagar har rättat sin försummelse eller sitt förfarande, är legotagaren skyldig att betala avtalsvite till ett belopp om 1 000 € per påbörjad dag under vilken avtalsbrottet inte har korrigerats. Avtalsvitesbeloppet räknas från den dag då legotagaren har mottagit uppmaning att korrigera avtalsbrottet.
- 5.8 Hävning av avtalet  
Avtalsparterna har rätt att häva avtalet på de grunder och med iakttagande av det förfarande som stadgas i jordlegolagen (258/1966).  
  
Legogivaren har även rätt att häva avtalet om legotagaren försummar sin skyldighet att bedriva campingverksamhet i enlighet med punkt 3.1 i avtalet.  
  
Om legotagaren inte uppfyller investeringskraven eller underhållskraven har legogivaren rätt att häva legoavtalet.
- 5.9 Avgörande av tvister  
Eventuella tvister gällande detta avtal avgörs vid Egentliga Finlands tingsrätt.

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

Pargas, den april 2014.

Folke Öhman  
Stadsdirektör  
Pargas stad

Barbro Forster  
VD  
Oy LaD Ab