

## ARRENDEAVTAL

(Översättning)

### 1 INLEDNING

#### 1.1 Avtalsparter

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

Arrendetagare: Kaarinan Yrityspalvelut Oy för ett eller flera under bildning varande bolags  
räkning, eller ett av detta utsett, 0835423-3  
Niuskalagatan 2, 20380 Åbo

1.2 Arrendeområde Kvartersdel för våningshusbyggande (tomt enligt detaljplaneändringen  
44512020004 på adressen Sandåkersgatan 7) i kvarter 2 i Norra Centrum. Arealen  
är xx m<sup>2</sup>. Arrendeområdet framgår av kartbilagan.

### 2 ARRENDEFÖRHÅLLANDETS LÄNGD

2.1 Arrendetid Arrendetiden är femtio (50) år och börjar xx.xx.xxxx.

2.2 Förnyat 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 skyldigheter enligt detta avtal
- området i vilket fall som helst avses utarrenderas för samma ändamål
- arrendetagaren senast ett år innan arrendetiden går ut skriftligen meddelar  
arrendegivaren att han vill utnyttja sin här avsedda företrädesrätt.

### 3 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET

#### 3.1 Definition av verksamheten

Arrendeområdet upplåts på det sätt som avses i 3 kap. i jordlegolagen (258/1966)  
för boende och funktioner som stödjer detta i enlighet med det  
användningsändamål som fastställs i detaljplanen.

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 Rivningsskyldighet

Arrendetagaren är skyldig att riva de fyra frontmannahus med tillhörande  
ekonomibyggnader som finns i arrendeområdet.  
Rivningsskyldigheten omfattar rivning av byggnaderna, hantering och bortförel  
av rivavfallet samt markarbeten i anslutning till rivningen.

Arrendetagaren förbinder sig att slutföra rivningen inom två (2) år från  
arrendetidens början.

Om arrendetagaren försummar sin rivningsskyldighet har staden rätt att riva  
byggnaderna i arrendeområdet på arrendetagarens bekostnad.

3.3 Byggnadsskyldighet Arrendetagaren förbinder sig att inom tre (3) år från arrendetidens början slutföra tomtens bebyggande i överensstämmelse med detaljplan, byggnadsordning och godkända ritningar till 40 % av den maximala byggrätten enligt detaljplanebestämmelserna.

Staden kan på ansökan och av grundad anledning förlänga nämnda byggtid med högst två år. Om arrendetagaren försummar att fullgöra sin byggnadsskyldighet inom den beviljade förlängda tidsfristen, är arrendetagaren skyldig att erlægga vite till arrendegivaren i enlighet med punkt 6.6.

Arrendetagaren ska utföra de markundersökningar som ansluter sig till byggprojektet.

Arrendetagaren svarar för det sätt på vilket husgrunden anläggs.

3.4 Underhåll m.m. Färdiga byggnader får inte ens delvis rivas utan arrendegivarens skriftliga samtycke. Träd som växer på området får inte skadas eller fällas utan tillstånd, utom när de äventyrar säkerheten. Träden är stadens egendom.

Arrendetagaren svarar för att behövliga arbeten för grundlig förbättring av arrendeområdet utförs och för de kostnader som dessa medför. Är arbetena betydande, ska 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, eller för avbrott i verksamheten.

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

3.5 Upplyningsplikt enligt 139 § i miljöskyddslagen

Arrendegivaren anger att det på basis av tillgängliga uppgifter inte har bedrivits sådan verksamhet i arrendeområdet som skulle ha kunnat förorsaka förorening av mark eller grundvatten på grund av den bedrivna verksamheten eller i övrigt och att det inte finns avfall eller ämnen i arrendeområdet som kan förorsaka förorening av mark eller grundvatten.

Ifall det finns förorenade markområden i arrendeområdet och den statliga tillsynsmyndigheten därför ålägger saneringsåtgärder, svarar arrendetagaren för saneringsåtgärderna i det förorenade området och för de kostnader som dessa orsakar. Med dessa avses de kostnader som förutom sedvanliga markarbets- och rivningskostnader orsakas av saneringsåtgärderna.

3.6 Förorening av marken

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.

### 3.7 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.

### 3.8 Syner

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

### 3.9 Placering av ledningar m.m.

Arrendetagaren tillåter att staden i arrendeområdet, ovanför det och på byggnader som är belägna i området placerar behövliga ledningar, behövlig utrustning o.d., som staden anvisar och som betjänar fastigheten eller samhället, och infästningar för dessa samt fotgångarplattformar och -konsoler och bärsystem för skärmtak på dessa.

Staden har rätt att bygga och nyttja under tomten, nedanför golvnivå i källare, befolkningskydd, ledningstunnlar o. d. samt vid behov ordna ingång till dem på tomten. Arrendetagaren får inte skada ovannämnda utrymmen vid eget byggande på tomten.

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

### 3.10 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 inte område där arrendetagarens byggnad befinner sig eller område som behövs för industriell verksamhet.

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

## 4 AVGIFTER

### 4.1 Arrendeavgift

Arrendetagaren betalar åt arrendegivaren en årlig arrendeavgift som utgör **xxx** euro.

Den årliga arrendeavgiften räknas som produkten av den högsta tillåtna byggrätten enligt den kommande detaljplanen och ovannämnda pris per våningskvadratmeter gånger fem procent. Vid prissättningen av tomten har hänsyn tagits till de kostnader som rivningskyldigheten medför.  
(5 % \* 135 €/m<sup>2</sup> vy \* högsta tillåtna byggrätt enligt detaljplan.)

Den årliga arrendeavgiften betalas före 15 december på det konto som arrendegivaren anger.

### 4.2 Indexvillkor

Arrendeavgiften binds till levnadskostnadsindex enligt följande:

Årsavgiften i punkt 4.1 (grundavgiften) justeras enligt förändringar i det officiella levnadskostnadsindexet. 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: Basindexet 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.

## 5 INLÖSEN

När arrendeförhållandet upphör är arrendetagaren skyldig att från området avlägsna byggnader, utrustning och anläggningar samt annan egendom som tillhör honom. Arrendetagaren är också skyldig att snygga upp området.

Om arrendetagarens ovannämnda egendom inte har avlägsnats från området inom sex månader från arrendeavtalets upphörande, har arrendegivaren rätt att sälja egendomen på offentlig auktion för arrendetagarens räkning och att snygga upp området med de medel som försäljningen inbringar.

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

## 6 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

### 6.1 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 tre månader från överlåtelsen. Till anmälan ska fogas en avskrift av överlåtelsehandlingarna.

Arrendetagaren får inte upplåta tomten obebyggd till tredje man.

Mottagaren är skyldig att låta inskriva sin rätt enligt stadgandena i jordabalken (540/1995).

### 6.2 Dröjsmålsränta

Erläggs arrendeavgiften eller ett annat belopp som ska 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).

### 6.3 Hävning av avtalet

Avtalsparterna 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 att fullgöra byggnadsskyldigheten som avses ovan i punkt 3.3.

Avtalet ska hävas inom skälig tid från att den tid som utsatts för fullgörande av skyldigheten har gått ut. Beträffande arrendetagarens egendom och uppsnygningen av området ska härvid förfaras såsom föreskrivs ovan i punkt 5.

### 6.4 Avgörande av meningsskiljaktigheter

Twister som eventuellt följer av detta avtal avgörs av tingsrätten på den ort där den aktuella fastigheten är belägen.

- 6.5 Inlösningsrätt Arrendetagaren har rätt att inom tio år från arrendetidens början inlösa tomten till ett pris på xx € motsvarande grundavgiften, justerat med levnadskostnadsindex. Basindexet är indextalet för avtalsmånaden. Kontrollindexet är det senast publicerade indextalet.
- Om arrendetagaren löser in tomten senare, bestämmer arrendegivaren separat vad som är gängse pris i området vid inlösningspunkten.
- Inlösningsrätten uppstår först när rivnings- och byggnadsskyldigheten enligt arrendeavtalet har fullgjorts.
- 6.6 Vite Ifall arrendetagaren försummar att fullgöra sin rivnings- eller byggnadsskyldighet, upplåter arrendeområdet obebyggt vidare eller utarrenderar området eller en del av det i andra hand till tredje man, är arrendetagaren skyldig att för varje försummelse som vite erlagga ett belopp motsvarande grundavgiften, xx euro. Vitet erläggs för varje påbörjad 12-månadersperiod tills skyldigheten har fullgjorts.
- 6.7 Styckningskostnader Arrendetagaren ska erlagga ersättning för utförd styckning enligt fastställd taxa.
- 6.8 Säkerhet Arrendetagaren ska på arrendegivarens anmodan för fullgörande av sina avtalsenliga skyldigheter och prestationer samt för ersättande av eventuella skador åsamkade av avtalsbrott ställa tillräcklig säkerhet att godkännas separat av arrendegivaren (inteckning med bästa förmånsrätt).
- 6.9 Avtalets ikraftträdande Detta avtal gäller från xx.xx.xxxx.
- Detta avtal är uppgjort i två (2) likalydande exemplar, ett för vardera avtalsparten.

## BILAGOR

Karta

## UNDERSKRIFTER

Pargas xx.xx.xxxx

**PARGAS STAD**

---

Patrik Nygrén  
Stadsdirektör

Härmed nöjda förbinder vi oss att uppfylla villkoren i arrendeavtalet.

\_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . 202\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
XX,

\_\_\_\_\_  
XX,

Bevittnar:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_