

JORDLEGOAVTAL

1 INLEDNING

1.1 Avtalsparter

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

Legotagare: Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter, 2193002-0
Ladugårdsgatan 9, 10600 Ekenäs

1.2 Legoområde

Ett ca 6 000 m² stort område i norra delen av YO- tomt 445-18-3-1 och norr om skoltomten en ca 2 750 m² stor del av parkeringsområdet LP-3 fastigheterna 445-475-18-48 och 445-475-1-81.

På tomt 3-1 finns del av byggnad 102877800P (Gymnastiksalen, auditoriet och del av Sarlinska skolan) och en del anordningar som ägs av legogivaren. Legogivaren är skyldig att riva och föra bort anordningar samt jämna ut och snygga upp arrendeområdet enligt separat avtal gällande byggtiden.

Legogivaren har rätt att söka om rivningstillstånd och andra nödvändiga lov på arrendeområdet för att uppfylla ovannämnda skyldigheter.

Arrendeområdet belastas av två körförbindelser. Genom LP-3 området går en belastande 7 m bred körförbindelse från Skolgatan vidare till ishallens parkeringsområde och till tomtens serviceväg. Denna vägrätt är till allmänhetens användning. Servicevägen varierar i bredd och går längs den västra tomtgränsen i nord-sydlig riktning bakom skolbyggnaderna till Pargas stads centralkök. Vägrätten får användas för Pargas stads verksamhet. Legotagaren har rätt att använda det södra området bakom skolorna som svängningsplats.

Arrendeområdena och körförbindelserna framgår av bifogad karta 1. Befintliga ledningar på området framgår av bifogad karta 2.

2 LEGOTIDENS LÄNGD

2.1 Legotid Legotiden utgör trettio (30) år och börjar 1.5.2021.

2.2 Upplåtelse av legoområdet på nytt till samma legotagare

När den legotid som avses i punkt 2.1 går ut, har legotagaren företrädesrätt att omedelbart för samma ändamål på nytt få området upplåtet åt sig på lega, förutsatt att:

- legotagaren har fullgjort allt vad som han enligt detta avtal är skyldig att fullgöra,
- området också annars skulle upplåtas för samma ändamål,

- legotagaren senast ett år före legotiden går ut skriftligen meddelar legogivaren att han vill använda sig av företrädesrätten.

3 ANVÄNDNING AV LEGOOMRÅDET

3.1 Definition av verksamheten

Legoområdet upplåts på det sätt som avses i 5 kap. jordlegolagen (258/66) för anläggande och användande av byggnader för undervisningsverksamhet.

Till arrendeområdet 445-18-3-1 hör 3 000 m²vy byggrätt (e=0.5). Legotagaren har rätt att använda arrendeområdet för att anlägga byggnader och anläggningar enligt detaljplanen till arrendeområdesgränsen i norr och söder. Inom tomten placeras inga parkeringsplatser för bilar eller mopeder. Cykelställ får placeras i den norra delen av tomten.

Legogivaren har tillgång till resten av byggrätten som hör till tomt 445-18-3-1 och har på samma sätt som legotagaren rätt att anlägga sina byggnader ända intill arrendeområdesgränsen.

LP-3 området har ingen byggrätt, dock får byggnadsgrund, tjälisolering och taktäckor sträcka sig ut över området. Legotagaren är skyldig att på området anlägga parkeringsplatser för sin verksamhet enligt detaljplanens krav minst 38 st. Parkeringsplatserna får avgiftsfritt användas av andra än legotagaren på helger och skolhelger samt under vardagar efter kl. 17:00.

Legoområdena får inte inhägnas och legotagaren får inte förbjuda gångtrafik genom legoområdena. Legotagaren har rätt till gångtrafik genom legogivarens områden av tomt 445-18-3-1. Legotagaren svarar för ändringskostnader på sin arrendetomt gällande vatten-, dagvatten-, avlopp och andra ledningar eller system.

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 eventuellt ställer.

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

Legotagaren är skyldig att på sitt område bygga och bekosta "gårdsmöbler/-lekplatser ämnade för elever från båda parter" enligt en gemensamt planerad och godkänd detaljerad plan, i enlighet med målet att gården sammanvänds.

Legotagaren ansvarar för sin gårdsskötsel, halkbekämpning, plogning, skötsel och besiktning av gårdsmöbler/-lekplatser ämnade för elever.

3.2 Skyldighet att uppföra en nybyggnad

Legotagaren ålägges att inom tre (3) år från legotidens början påbörja och inom sex (6) år slutföra tomtens bebyggande i överensstämmelse med detaljplan, byggnadsordning och godkända ritningar till 50 % av maximala byggnadsrätten enligt arrendavtalet.

Legotagaren skall utföra de markundersökningar som ansluter sig till byggnadsprojektet.

Legotagaren svarar för det sätt på vilket husgrunden anläggs.

- 3.3 Underhåll m.m. Legotagaren skall hålla tomten och de på tomten befintliga byggnaderna och anläggningarna i gott skick och till denna del efterkomma utfärdade föreskrifter.

Färdiga byggnader får inte ens delvis rivas utan legogivarens skriftliga samtycke. På legotomten växande träd får inte skadas eller utan tillstånd fällas, utom när de äventyrar säkerheten. Träden är stadens egendom.

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

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

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

- 3.4 Förening av marken

Legotagaren är skyldig att se till att legoområdet inte genom hans åtgärder eller annars förorenas. Har legoområdet eller en del därav dock förorenats under legotiden på sätt som avses i 16 eller 17 § i miljöskyddslagen (527/2014), är legotagaren skyldig att se till att området saneras enligt 14 kap. i nämnda lag.

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

- 3.5 Rätt att upplåta området åt tredje man

Legotagaren har inte utan skriftligt samtycke av legogivaren rätt att upplåta området åt en underlegotagare eller annars upplåta legoområdet eller del därav till tredje man. Dock har legotagaren rätt att hyra ut byggnaderna för verksamhet enligt detaljplanen.

- 3.6 Syn

Legogivaren har 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 skall på förhand informeras om synen.

- 3.7 Placering av ledningar m.m.

Legotagaren tillåter att staden på legoområdet, 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 fotgångarplattformer och -konsoler och skärmtak för dessa.

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

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

3.8 Skyldighet att upplåta område

Om staden före utgången av legotiden behöver en del av legoområdet som gatu- eller trafikområde eller såsom annat allmänt område, är legotagaren skyldig att upplåta området för detta ändamål. Detta gäller dock ej område där legotagarens byggnad befinner sig eller område som behövs för verksamheten.

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

4 AVGIFTER

4.1 Legoavgift

Legotagaren betalar åt legogivaren en årlig legoavgift, som utgör 12 000 euro.

Enligt avtalet för byggtiden 2021 - 2023 kan inte legotagaren använda hela tomten och det föranleder en sänkning av arrendeavgiften som motsvarar den yta av arrendeområdet som inte kan användas. Sänkningen av arrendeavgiften år 2021 är 40 % och år 2022 samt år 2023 25 %.

Den årliga legoavgiften betalas före 15 december på av legogivaren angivet konto.

4.2 Indexvillkor

Legoavgiften 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 kontrollindexet. 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.

5 INLÖSEN

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

Legotagaren är också skyldig att snygga upp området.

Om legotagarens ovan nämnda egendom inte har avlägsnats från området inom 6 månader från legoavtalets upphörande, 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 uppskattningsvis i det närmaste täcker endast de kostnader som en offentlig auktion skulle medföra, har legogivaren rätt att förfara med egendomen på det sätt som han anser bäst.

6 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

- 6.1 Skadefall Om en byggnad som legotagaren äger på legoområdet förstörs helt eller delvis, skall legotagaren inom två år uppföra en ny motsvarande byggnad på området.

Legogivaren kan på anhållan bevilja förlängning av här avsedd tidsfrist.

6.2 Överlåtelse av legorätten

Legotagaren har rätt att överlåta legorätten på tredje man utan att höra legogivaren. Mottagaren är skyldig att underrätta legogivaren om överlåtelsen inom 3 månader från överlåtelsen. Till anmälan skall fogas en avskrift av överlåtelsehandlingarna.

Mottagaren är skyldig att låta inskriva sin rätt enligt stadgandena i jordabalken (540/95).

- 6.3 Dröjsmålsränta Erläggs legoavgiften eller ett annat belopp som skall betalas enligt detta avtal inte inom föreskriven tid, är legotagaren skyldig att på förfallna rater från förfallodagen till betalningsdagen erlagga dröjsmålsränta enligt 4 § räntelagen (633/82).

6.4 Hävning av avtalet

Avtalsparterna har rätt att häva avtalet på de grunder som stadgas i 21 § jordlegolagen (258/66).

Legogivaren har också rätt att häva avtalet om legotagaren 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 legotagarens egendom och uppsnygningen av området skall härvid förfaras såsom föreskrivs i punkt 5.

6.5 Avgörande av tvister

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

6.6 Avtalsvite

Bryter legotagaren mot villkoren i detta avtal eller mot i stöd av avtalet utfärdade föreskrifter, är han skyldig att åt staden, förutom skadestånd, erlagga också avtalsvite, som var gång uppgår till högst det dubbla beloppet av den årliga legoavgiften. Avtalsvitet upprepas varje påbörjat avtalsår tills tillståndet är avtalsenligt.

6.7 Ikraftträdande

Detta avtal gäller från xx.xx.2021.

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

BILAGOR

1. legoområde
2. ledningskarta

UNDERSKRIFT

Pargas xx.xx.2020

PARGAS STAD

Patrik Nygrén
Stadsdirektör

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

FASTIGHETS AB KUSTREGIONENS UTBILDNINGSFÄSTIGHETER

xx

Bevittnar:
