

Arrendeavtal

1. Inledning

1.1 Avtalsparter

Arrendegivare: Borgå stad FO 1061512-1, nedan arrendegivare
PB 23, 06101 Borgå

tomtchefens / markanvändningsingenjörens tjänstemannabeslut
____.____.____ § __, beslutet har laga kraft

Arrendator: _____, _____, _____ - _____ och 1/2
_____, _____, _____ - _____, 1/2
nedan arrendator

1.2 Arrendeområde

Arrendeområdet är fastigheten 638-__-__-__ i Borgå stad, på adressen _____, _____ Borgå, vilken enligt detaljplanebeteckningen är ____ (_____). Fastighetens areal är ____ m² och byggrätt ____ m²-vy. (Karta som bilaga.)

1.3 Arrendetid

Arrendetiden börjar __.__.20__ och slutar __.__.20__.

1.4 Arrendeavgift

Arrendatorn betalar arrendegivaren ett årsarrende på _____ och ____/100 (____,__) euro (grundavgift). Arrendeavgiften är bunden till levnadskostnadsindex enligt punkt 4.2.

2. Användning av arrendeområdet

2.1 Användningsändamål

Arrendeområdet upplåts för bostadsändamål som avses i 3 kap. i jordlegolagen (258/1966) enligt vad planen föreskriver om användningsändamålet.

Arrendatorn är skyldig att se till att alla nödvändiga myndighetstillstånd för byggnadsprojektet finns och att han följer lagstiftningens och myndigheternas eventuella krav och bestämmelser.

Arrendatorn får inte vidta byggåtgärder eller andra åtgärder som vållar arrendegivaren eller tredje man skada eller olägenhet.

2.2 Byggnadsskyldighet

Arrendatorn förbinder sig att i enlighet med detaljplanen, byggnadsordningen, möjliga bygganvisningar och godkända ritningar uppföra ett bostadshus, som skall motsvara minst 50 % av den planenliga byggrätten för bostadshus färdighetsgrad inom tre (3) år från det att arrendetiden börjat löpa är sådan att byggnadstillsynsmyndigheten på den kan förrätta en godtagbar syn enligt 153 § eller 153 a § i lagen om områdesanvändning.

Arrendegivaren kan på ansökan förlänga byggtiden.

2.3 Underhåll m.m.

Arrendatorn 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.

Växtligheten på arrendeområdet övergår i arrendatorns ansvar och besittning. Arrendatorn svarar för eventuellt tillstånd för miljöåtgärd eller andra tillstånd som krävs för att fälla träd. Trädfällning kräver inte arrendegivarens medgivande. Arrendatorn ansvarar för skador förorsakade av träd som växer på arrendeområdet.

Arrendatorn svarar för att behövliga ombyggnadsarbeten på arrendeområdet utförs och står för kostnaderna för arbetena. Är ombyggnaderna betydande krävs arrendegivarens skriftliga samtycke.

Arrendatorn har inte rätt till ersättning eller avdrag på arrendeavgiften för kostnader på grund av underhållsskyldigheten, ombyggnadsarbeten eller andra arbeten han utfört.

Arrendatorn har inte heller rätt att, när arrendeförhållandet upphör, få ersättning för sådana ombyggnadsarbeten eller andra arbeten som höjt värdet på avtalsobjektet.

2.4 Förorening av marken

Arrendegivaren försäkrar med hänvisning till miljöskyddslagen (527/2014) att denne inte har kännedom om sådan verksamhet i området som utarrenderas som skulle ha orsakat förorening av jordmånen eller grundvattnet eller att jordmånen i området som utarrenderas skulle innehålla avfall eller ämnen som kan orsaka förorening av jordmånen eller grundvattnet. Om förorening dock upptäcks i marken, ska arrendatorn innan saneringsåtgärder vidtas kontakta arrendegivaren. Arrendegivaren ersätter de kostnader för sanering som krävs för den av myndigheten uppställda istandsättningsnivån och som överstiger kostnader för sedvanligt byggande endast i det fall att arrendatorn har avtalat med arrendegivaren om alla åtgärder i anslutning till saneringen innan de genomförs.

// Arrendegivaren meddelar att arrendeområdet har rengjorts i enlighet med miljömyndighetens beslut (...). Slutrapporten om saneringen av arrendeområdet har lämnats till arrendatorn.

Arrendatorn är skyldig att se till att arrendeområdet inte genom hans åtgärder eller på något annat sätt förorenas. Har arrendeområdet eller en del av det ändå blivit förorenat

under arrendetiden på det sätt som avses i 16 § eller 17 § i miljöskyddslagen (527/2014), är arrendatorn skyldig att se till att området saneras enligt 14 kap. i lagen.

När arrendeperioden har löpt ut är arrendatorn skyldig att ge en redogörelse för jordmånens renhet till arrendegivaren, om arrendegivaren kräver det.

Om arrendatorn försummar dessa skyldigheter, har arrendegivaren rätt att genomföra saneringen för arrendatorns räkning och kräva arrendatorn på ersättning för kostnaderna, inklusive kostnaderna för utredningen.

Det är förbjudet att utan miljötillstånd fylla ut eller höja arrendeområdet med icke-förorenade jordmassor som uppkommer vid mark- eller vattenbyggnadsverksamhet eller vid mark- och stentäkt, om inte överskottsjorden används enligt en godkänd plan eller ett tillstånd (så som bygglov) som uppfyller motsvarande krav i avfallslagen. Om arrendatorn för överskottsjord till arrendeområdet utan en godkänd plan eller tillstånd av myndigheten, måste arrendatorn efter det att arrendetiden upphör bevisa, på ett sätt som miljöförvaldsmyndigheten godkänner, att marken i arrendeområdet inte är förorenad.

2.5 Vidarearrendering

Arrendatorn har inte rätt att utan arrendegivarens skriftliga samtycke vidare arrendera eller på annat sätt överlåta arrendeområdet eller en del av det till en tredje part. Om överföringen av arrenderätten avtalas separat i punkt 6.3 i detta avtal.

2.6 Syner

Arrendegivaren har rätt att förrätta syner i arrendeområdet för att kontrollera att området och byggnaderna i det är i avtalsenligt skick och att villkoren i arrendeavtalet också i övrigt iakttas. Arrendatorn ska på förhand informeras om synen, om det kan ske utan svårigheter. Har syneförrättningen föranlett anmärkningar, meddelar arrendegivaren arrendatorn den tid inom vilken bristerna ska avhjälpas.

2.7 Placering av ledningar m.m.

Arrendatorn tillåter att det enligt kommunens beslut på arrendeområdet, ovanför det och på byggnader som befinner sig på området, placeras sådana behövliga ledningar, utrustning o.d. som betjänar fastigheten eller samhället, inklusive fästanordningar för dessa, liksom även bärsystem som behövs för gångplan, utbyggda klackar och takkonstruktioner för dessa.

Om åtgärderna leder till direkt olägenhet eller skada för arrendatorn ersätts detta enligt särskild överenskommelse.

2.8 Upplåtelseskyldighet

Om staden före utgången av arrendetiden behöver en del av arrendeområdet som gatuområde, byggmark för allmänna byggnader eller som annat allmänt område, är arrendatorn skyldig att upplåta området för detta ändamål. Den olägenhet som upplåtelsen av området medför för arrendatorn ersätts enligt särskild överenskommelse.

2.9 Genomförande av byggprojekt

Arrendatorn utför de markundersökningar som ansluter sig till byggprojektet. Arrendatorn svarar för grundläggningssättet för byggnaden.

Arrendatorn är skyldig att på egen bekostnad i den omfattning som nybygget förutsätter avlägsna eventuellt byggnads- eller annat avfall och gamla konstruktioner såsom ledningar, rör, pelare, asfaltering, fundament eller andra motsvarande på arrendeområdet eller i dess markgrund.

Om avlägsnandet av dem med beaktande av byggprojektets helhet bedöms medföra särskilt betydande kostnader, kan man med arrendegivaren förhandla om fördelningen av kostnaderna mellan arrendegivaren och arrendatorn, förutsatt att detta sker på förhand innan åtgärden vidtas. I annat fall står arrendatorn ensam för alla nämnda kostnader.

Arrendegivaren ansvarar inte för skador som beror på dröjsmål som arrendatorns projekt kan drabbas av på grund av sanering av arrendeområdets mark eller avlägsnande av konstruktioner, avfall eller motsvarande på arrendeområdet eller dess mark.

3. Fortsatt arrende

När den arrendetid som anges i punkt 1.3 går ut, har arrendatorn företrädesrätt att omedelbart för samma ändamål arrendera området på nytt, förutsatt att

- a) arrendatorn har fullgjort alla förpliktelser i detta avtal,
- b) området i varje fall skulle utarrenderas för motsvarande ändamål och
- c) arrendatorn senast ett år innan arrendetiden går ut skriftligen meddelar arrendegivaren att han vill använda sig av den företrädesrätt som denna punkt ger honom.

I god tid före utgången av ovan nämnda ettårstid skall arrendegivaren på arrendatorns begäran meddela honom om området kommer att arrenderas för motsvarande ändamål.

4. Avgifter

4.1 Betalning av arrende

Som arrendebetalningsperiod anses ett kalenderår. Årsarrendet betalas i två rater. Den första raten (1.1 – 30.6) betalas senast den 30 april och den andra (1.7 – 31.12) senast den 31 oktober till ett konto som arrendegivaren anvisar.

Arrendet för det år då avtalet undertecknas är _____ och ____/100 (____,____) euro. Av arrendets och styckningskostnadernas sammanlagda summa har sexhundra (600,00) euro betalats _____.20 som tomtens reserveringsavgift. Resten av arrendet för år 20__ och tomtens styckningskostnader blir sammanlagt _____ och ____/100 (____,____) euro och betalas, avvikande från det ovan nämnda, senast _____.20 till ett konto som staden anvisar enligt fakturan som ges vid underteckningen.

4.2 Indexvillkor

Arrendeavgiften är bunden till levnadskostnadsindex.

Årsarrendet (grundavgiften) i punkt 1.4 justeras enligt förändringarna i det officiella levnadskostnadsindexet (1951=100). Ändringens storlek framgår av jämförelser mellan basindex och justeringsindex. Beroende på om justeringsindexet är högre eller lägre än basindexet skall grundavgiften antingen höjas eller sänkas i motsvarande grad.

Det justerade årsarrendet räknas på följande sätt:

Basindex utgörs av indextalet för januari månad 20___. Indextalet är _____. Justeringsindex utgörs av indextalet för januari månad respektive år. Det justerade årsarrendet får man genom att dividera justeringsindexet med basindex och multiplicera resultatet med grundavgiften.

4.3 Övriga avgifter

Borgå vatten uppbär separat en avgift för anslutning till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet i enlighet med en särskild taxa. Dessutom ansvarar tomtens arrendator för kostnaderna för byggandet och underhållet av tomtledningarna för fastigheten i enlighet med Borgå vattens allmänna anslutningsbestämmelser och avtalsvillkor. Om Borgå vatten redan har byggt tomtledningarna från gatuledningen till tomten, bestäms kostnaderna i enlighet med de genomsnittliga kostnaderna på området och övriga fall enligt de verkliga kostnaderna.

Arrendatorn ansvarar för skyldigheter som åläggs till fastighetens ägare eller innehavare enligt lagen om vattentjänster (119/2001), lagen om områdesanvändning (132/1999) och bygglagen (751/2023).

Styckningskostnader för bildande av fastigheten är ___ och ___/100 (____,__) euro och arrendatorn betalar dem i samband med det första arrendet.

Arrendatorn bygger nya tomtledningar i enlighet med vatten- och avloppsverkets direktiv om de allmänna vatten- och avloppsledningarna förnyas i området. Om det visar sig att det är nödvändigt med en fastighetsförrättning, är arrendatorn skyldig att betala förrättningskostnaderna. Arrendatorn är skyldig att betala de avgifter som eventuellt följer av lagen om enskilda vägar.

4.4 Tidigare arrendatorers obetalda arrendeavgifter

Arrendatorn är skyldig att betala tidigare arrendatorers obetalda arrendeavgifter jämte dröjsmålsränta, dock inte för längre tid än 3 år.

5. Inlösen

5.1 Arrendegivarens inlösen skyldighet

När arrendetiden i punkt 1.3 har gått ut, är arrendegivaren skyldig att lösa in den byggnad som arrendatorn äger på arrendeområdet och som nämns i punkt 2.2 samt övriga byggnader på området som har uppförts med skriftligt samtycke av arrendegivaren.

Inlösen skyldigheten gäller också utrustning och anläggningar på området, om de ägs av arrendatorn och är avsedda för varaktigt bruk och kan anses betjäna den framtida användningen av byggnaden.

Inlösen skyldigheten gäller dock inte

- 1) andra än ovan nämnda byggnader på området,
- 2) halvfärdiga byggnader, halvfärdig utrustning eller halvfärdiga anläggningar
- 3) uppenbara lyxanordningar eller
- 4) träd, buskar och andra planteringar.

Inlösningsskyldighet finns inte, om arrendeavtalet upplöses på en grund som orsakas av arrendatorn innan arrendeperioden löper ut.

5.2 Arrendegivarens inlösen rätt

Arrendegivaren har rätt att lösa in också sådan egendom på arrendeområdet som tillhör arrendatorn men som inte omfattas av punkt 5.1, om den kan anses betjäna fastighetens framtida bruk.

5.3 Inlösen pris och betalningen av detta

För den egendom som arrendegivaren löser in skall han betala ett pris som utgör 60 % av det tekniska värdet på egendomen vid den tidpunkt då arrendeförhållandet upphör. Arrendegivaren får kvitta eventuella fordringar som har förfallit till betalning mot inlösningssersättningen som betalas till arrendatorn.

Om arrenderätten och byggnaderna på området är intecknade och om panträtt har upplåtits i denna egendom, skall arrendegivaren, ifall ärendet inte är tvistigt och panthavaren i god tid före arrendetidens utgång så yrkar när panträtten förfaller, betala panthavarens fordran av inlösenpriset med den företrädesrätt som inteckningen medför, dock högst pantbrevets belopp, varefter överskottet tillfaller arrendatorn.

5.4 Hur fortsatt arrende påverkar arrendegivarens inlösen skyldighet

Om avtalsparterna kommer överens om förlängning av den arrendetid som anges i punkt 1.3 eller om arrendeområdet omedelbart när arrendetiden går ut arrenderas på nytt till samma arrendator, flyttas arrendegivarens inlösen skyldighet i punkt 5.1 fram till utgången av den nya arrendetiden.

Om arrendegivaren senast 6 månader före utgången av den ursprungliga arrendetiden har meddelat arrendatorn att han är villig att på oförändrade villkor förlänga arrendetiden med minst 25 år eller att från utgången av den föregående arrendetiden ingå ett nytt arrendeavtal på i huvudsak oförändrade villkor eller till en arrendeavgift som inte överstiger den gängse arrendeavgiften för arrendeområdet vid den tidpunkt när området på nytt

skulle upplåtas på arrende, men arrendatorn inte godkänner anbudet inom den tid som arrendegivaren utsatt, är arrendegivaren inte inlösenskyldig.

5.5 Egendom som inte löses in

När arrendeförhållandet upphör är arrendatorn skyldig att från området avlägsna byggnader, utrustning, anläggningar och övrig egendom som han äger och som arrendegivaren inte löser in. Arrendatorn ansvarar även för sådan egendom som arrendatorn har tillåtit hämtas till arrendeområdet. Arrendatorn är skyldig att snygga upp området.

Om egendom som avses här inte har avlägsnats från området inom 6 månader från att arrendeavtalet har löpt ut, har arrendegivaren rätt att för arrendatorns räkning sälja den på offentlig auktion samt att snygga upp området med medel som har erhållits från försäljningen och vid behov på arrendatorns bekostnad. Arrendatorn är skyldig att betala en ersättning som motsvarar arrendeavgiften för den aktuella tiden.

Om värdet av ovannämnda egendom 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 anser bäst.

5.6 Arrendatorns rätt att köpa arrendeområdet

När arrendatorn har fullgjort den byggnadsskyldighet som avses i punkt 2.2, har han rätt att köpa arrendeområdet. Köpeskillingen bestäms av arrendegivaren. En förutsättning för köpet är att detaljplanen är à jour vid tidpunkten för köpet. Om planebestämmelserna håller på att ändras, bestäms priset i enlighet med de nya förhållandena.

6. Övriga avtalsvillkor

6.1 Skadefall

Om arrendatorns byggnad på arrendeområdet förstörs helt eller delvis vid ett skadefall, ska arrendatorn bygga en ny byggnad som uppfyller byggnadsskyldigheten enligt punkten 2.2. Byggarbetena ska påbörjas inom 1 år och slutföras inom 3 år från det att skadan inträffade.

Arrendegivaren kan på ansökan förlänga dessa tider.

6.2 Underhåll och renhållning av gata och vissa allmänna områden

Arrendatorns skyldighet att underhålla och hålla ren en gata som gränsar till fastigheten bestäms enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (669/1978) och i enlighet med vad som föreskrivs i ifrågavarande kommunala stadga.

Om ett område invid fastigheten som används som väg inte i föreskriven ordning har upplåtits för allmänt bruk, men dock används för allmän trafik, är arrendatorn, om inte något annat har avtalats, skyldig att sköta underhållet och renhållningen enligt bestämmelserna och föreskrifterna om gator som har upplåtits för allmänt bruk.

Arrendatorn ska i fråga om tomten utföra och bekosta underhållet och renhållningen av infartsvägar och sörja för avlägsnande av ytvatten på sitt område och vägavsnitt.

6.3 Inskrivning och överföring av arrenderätten

Arrendatorn är skyldig att inom sex (6) månader från underteckningsdagen för arrendeavtalet söka inskrivning av sin arrenderätt så som det i jordabalken (540/95) har föreskrivits.

Arrendatorn har utan att höra arrendegivaren rätt att överlåta arrenderätten till tredje man. Äganderätten till byggnader på arrendeområdet får inte överlåtas åtskilt från arrenderätten.

Mottagaren är skyldig att underrätta arrendegivaren om överlåtelsen inom 3 månader från överlåtelsen. Till anmälan skall fogas en kopia av överlåtelsehandlingarna.

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

6.4 Begränsning i överlåtelse av arrenderätten

Arrendatorn förbinder sig att inte överlåta arrenderätten på tredje part utan arrendegivarens skriftliga samtycke, förrän byggnadsplikten i punkt 2.2 är uppfylld.

Om arrendatorn överlåter arrenderätten vidare utan arrendegivarens samtycke innan byggnadsskyldigheten uppfyllts, förbinder sig arrendatorn att betala åt arrendegivaren i avtalsvite en engångssumma, som är tjugo (20) gånger årsarrendets belopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

6.5 Dröjsmålsränta

Om betalningen av arrendavgiften eller något annat belopp som skall betalas enligt detta avtal försenas, skall dröjsmålsränta enligt 4 § i räntelagen (633/1982) betalas på det förfallna beloppet samt kostnaderna för indrivning av avgiften.

6.6 Uppsägning och hävning av avtalet

Avtalsparten har rätt att uppsäga eller häva avtalet på grunder som anges i jordlegolagen (258/1966).

Arrendegivaren har också rätt att häva avtalet om arrendatorn försummar sin i punkt 2.2 eller 6.1 föreskrivna byggnadsskyldighet. I fråga om arrendatorns egendom och uppsnyggningen av området iakttas förfarandet i punkt 5.5.

6.7 Avtalsviten

Om arrendatorn bryter mot villkoren i detta avtal eller de bestämmelser som getts med stöd av avtalet, är arrendatorn skyldig att betala till staden, förutom skadestånd, ett avtalsvite på ett belopp som motsvarar ett dubbelt årsarrende.

Ifall arrendegivaren inte använder sin uppsägningsrätt enligt punkt 6.6 är arrendatorn skyldig att i tillägg till årsarrendet betala ett avtalsvite som är lika stort som årsarrendet för den tid som överskrider den utsatta tiden.

Om arrendeavtalet hävs eller sägs upp på grunder som är oberoende av arrendegivarens verksamhet innan byggnadsskyldigheten som avses i punkt 2.2 eller 6.1 har uppfyllts, är arrendatorn skyldig att till arrendegivaren betala kostnader som uppstår av återställande av arrendeområdet till det skick att området kan överlåtas på nytt.

6.8 Dagvatten

Arrendatorn ansvarar för hanteringen av dagvattnet i den arrenderade fastigheten. Arrendatorn ansvarar för vattnet som rinner till tomten från ett område som är i naturtillstånd eller park- eller närrekreationsområde genom att infiltrera eller leda vattnet till regnvattenavlopp eller miljö. Vattnet får dock inte ledas så att det medför olägenhet för granntomten.

Detaljplanen och bygganvisningarna ska följas vid minskning och fördröjning av mängden dagvatten.

6.9 Tilläggsvillkor

Av fastighetsregisterutdraget __.__.20__ framgår ett _____servitut.

Jord- och stenmaterial som lösgörs i samband med byggandet av arrendeområdet är stadens egendom. Arrendatorn är därför skyldig att underrätta staden om jord- och stenmaterial minst två veckor innan jord- och stenmaterialet ska forslas från tomten och utan ersättning transportera dem till den plats som staden anvisar. Om staden inte kan anvisa en mottagningsplats för jord- och stenmaterial och staden inte meddelar något annat, övergår äganderätten till nämnda jord och stenmaterial till arrendatorn. Då är arrendatorn skyldig att på egen bekostnad sörja för dem i enlighet med gällande föreskrifter.

Arrendatorn är medveten om att arrendegivaren inte är med och betalar kostnader som uppstår av eventuellt inrättande av avlopps- o.d. servitut.

Arrendatorn är medveten om att anslutning av fastigheten till avloppet förutsätter en egen pumpanläggning på fastigheten.

Om man utarbetar en ny detaljplan för området, genom vilken tomtens areal, byggrätt eller användningsändamål ändras, ändras även arrendeavtalet på motsvarande sätt.

6.10 Tvister

Eventuella tvister med anledning av detta avtal avgörs av tingsrätten på den ort där fastigheten finns.

6.11 Ikraftträdande

Detta avtal träder i kraft när avtalet undertecknats.

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

Vi nöjer oss härmed och förbinder oss att uppfylla villkoren i arrendeavtalet.

Undertecknas