

ARRENDEAVTAL

1 Inledning

1.1 Avtalsparter

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

tomtchefens / markanvändningsingenjörrens tjänstemannabeslut _____ § __,
beslutet har laga kraft

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

1.2 Arrendeområde

Det arrendeområde som avses i avtalet utgörs av tomt __ i kvarter _____, i stadsdel __ av Borgå stad (638-__ - __ - __), vilken enligt detaljplanen utgör en byggplats för ett egnahemshus, adress _____ Borgå. Fastighetens areal är ____ m² och byggrätt ____ m²-vy. (Karta som bilaga.)

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 och godkända ritningar uppföra ett bostadshus, som skall motsvara minst 50 % av den planenliga byggrätten för bostadshus *samt ekonomibyggnad, vars areal motsvarar minst 50% av den planenliga byggrätten för ekonomibyggnad* så att *byggnadens / byggnadernas färdighetsgrad inom tre (3) år från det att arrendetiden börjat löpa är sådan att byggnads-tillsynsmyndigheten på den/dessa kan förrätta en godtagbar syn enligt 153 § eller 153 a § i markanvändnings- och bygglagen.* Arrendegivaren kan på ansökan förlänga byggtiden.

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

Arrendatorn förbinder sig att följa de av staden uppgjorda byggnadsdirektiven.

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

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.

Försummar arrendatorn denna skyldighet, har arrendegivaren rätt att låta sanera området för arrendatorns räkning och kräva arrendatorn på ersättning för saneringskostnaderna.

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 miljöförmyndigheten godkänner, att marken i arrendeområdet inte är förorenad.

2.5 Arrendering till tredje man

Arrendatorn har inte utan skriftligt samtycke av arrendegivaren rätt att i andra hand arrendera eller på något annat sätt upplåta arrendeområdet till tredje man.

2.6 Syner

Arrendegivaren har rätt att förrätta syn på arrendeområdet för att kontrollera att arrendeområdet och byggnaderna är i avtalsenligt skick och att övriga villkor i avtalet iaktas. Arrendatorn skall på förhand informeras om synen.

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 fästianordningar 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 Upplåtelseskylldighet

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.

3 Arrendeförhållandets längd

3.1 Arrendetid Arrendetiden börjar __.__.____ och slutar 31.12.20__.

3.2 Fortsatt arrende

När den arrendetid som anges i punkt 3.1 går ut, har arrendatorn företrädesrätt att omedelbart för samma ändamål arrendera området på nytt, förutsatt att

- arrendatorn har fullgjort alla förpliktelser i detta avtal,
- området i varje fall skulle utarrenderas för motsvarande ändamål och
- 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 Arrendeavgift

Arrendatorn betalar arrendegivaren ett årsarrende på _____ och __/100 (____,__) euro (grundavgift).

Årsarrendet betalas i två rater. Den första raten betalas senast den 30 april och den andra 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.

4.2 Indexvillkor

Arrendeavgiften är bunden till levnadskostnadsindex.

Årsarrendet (grundavgiften) i punkt 4.1 justeras enligt förändringarna i det officiella levnads-kostnadsindexet (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 Hur tillbyggnader och utökad byggrätt påverkar arrendeavgiften

Har man vid bestämningen av den arrendeavgift som anges i punkt 4.1 utgått från arealen eller kostnaderna för arrendatorns byggprojekt, medför tilläggsbyggnader en motsvarande proportionell höjning av arrendeavgiften.

Har man vid bestämningen av den arrendeavgift som anges i punkt 4.1 utgått från byggnadsrätten enligt den plan som gäller för området, medför en ökning av byggrätten som har beviljats genom en planändring eller ett annat myndighetsbeslut en motsvarande proportionell höjning av arrendeavgiften.

4.4 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.

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.

4.5 Obetalda arrendeavgifter

Arrendatorn är också skyldig att betala de arrendeavgifter jämte dröjsmålsränta som föregående arrendator har försummat att betala, dock inte för en längre tid än tre år.

5 Inlösen

5.1 Arrendegivarens inlösenkyldighet

När den ursprungliga arrendetiden i punkt 3.1 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.

Inlösenkyldigheten 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.

Inlösenkyldigheten 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.

5.2 Arrendegivarens inlösenrätt

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 Inlösenpris 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.

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 inlösenkyldighet

Om avtalsparterna kommer överens om förlängning av den arrendetid som anges i punkt 3.1 eller om arrendeområdet omedelbart när arrendetiden går ut arrenderas på nytt till samma arrendator, flyttas arrendegivarens inlösenkyldighet 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 till 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 inlösenkyldig.

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 ovannämnda egendom inte har avlägsnats från området inom 6 månader från det att arrendeavtalet upphörde, har arrendegivaren rätt att sälja egendomen på offentlig auktion på arrendatorns vägnar samt att snygga upp området med de medel som försäljningen avkastar.

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 inlösen är att detaljplanen är à jour vid tidpunkten för inlösen. Om planebestämmelserna håller på att ändras, bestäms inlösningspriset 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

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.

6.3 Överlåtelse av arrenderätt

Arrendatorn har utan att höra arrendegivaren rätt att överlåta arrenderätten till tredje man.

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 byggnadssplikten 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 arrendeavgiften eller något annat belopp som skall betalas enligt detta avtal försenas, skall dröjsmålsränta enligt 4 § i räntelagen (633/1982) betalas på det förfallna beloppet.

6.6 Hävning av avtal

Avtalsparterna har rätt att häva avtalet på de grunder som stadgas i 21 § 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 uppsnygningen av området iakttas förfarandet i punkt 5.5.

6.7 Säkerhet

Arrendegivaren har rätt att på arrendatorns bekostnad få en tillräckligt stor panträtt, vilken arrendegivaren skilt godkänner, i arrendatorns arrenderätt och i arrendatorns byggnader på tomten till säkerhet för de skyldigheter och fullföljandet av de villkor som föreskrivs i detta avtal samt för ersättande av de skador arrendegivaren eventuellt förorsakas av att arrendatorn bryter mot avtalet.

6.8 Avtalsvite

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.

6.9. Dagvatten

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 miljön. Vattnet får dock inte ledas så att det medför olägenhet för granntomten.

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

6.10 Tilläggsvillkor

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.

Arrendatorn överlåter åt staden den överloppsmylla, som inte behövs för istandsättandet av tomten och för den till av staden anvisad plats. Arrendatorn bör komma överens med Borgå stads kommunteknik om leveransen av myllan senast två veckor innan det är tänkt att flytta myllan från tomten. Staden förbinder sig dock inte till att ta emot myllan och staden betalar ingen ersättning för överlåtandet eller leveransen.

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

6.11 Tvister

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

6.12 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