

ARRENDEAVTAL

Avtal nr 434-

(Flokomvägen, Lovisa)

ARRENDEGIVARE

Lovisa stad

FO-nummer:

0203263-9

adress:

PB 77, 07901 Lovisa

telefonnummer:

0440 555 421

ARRENDATOR

Soilfood Oy

FO-nummer:

2687453-1

postadress:

Kalevantie 7C 33100 Tammerfors

ärendet sköts av:

Eljas Jokinen

e-post:

Eljas.Jokinen@soilfood.fi

Detta avtal är bindande för staden när stadsstyrelsens beslut om utarrenderingen har vunnit laga kraft.

ARRENDEOMRÅDE

Det arrendeområde som avses i avtalet är ett område på cirka 0,23 hektar som hör till fastigheten Lovisa (Degerby) 434-405-1-33 vid Lovisa stads östra anslutning i stadsdelen Drottningstranden. Området är avgränsat med grön kantfärg på den bifogade kartan.

I delgeneralplanen för norra delen av Lovisa och Tessjö i Strömfors (434_Y16) som trädde i kraft 30.3.2010 utgör arrendeområdet ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU).

1 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET

1.1 Användningsändamål

Arrendeområdet upplåts i enlighet med kapitel 5 i jordlegolagen (29.4.1966/258) för att användas för en annat arrendeändamål som en placeringsplats för komposteringsområdets sedimenteringsbassäng och en våtmark. Området fungerar som en dagvattenhanteringsplats av fastighet 434-405-1-42.

På arrendeområdet får man bygga konstruktioner enligt de planer som regionförvaltningsmyndigheterna har godkänt för genomförandet av sedimenteringsbassängen och våtmarken. Det är förbjudet att använda området för något annat ändamål.

Arrendatorn får inte genom sina åtgärder vålla arrendegivaren eller en tredje part skada eller olägenhet.

1.2 Underhåll o.d.

Arrendatorn är skyldig att se till att arrendområdet underhålls och att det är uppsnyggt och säkert. De träd som växer på arrendområdet är arrendegivarens egendom. Träd får inte skadas eller fällas utan tillstånd om de inte utgör en säkerhetsrisk eller hindrar att genomföra området enligt tillståndet.

Arrendatorn svarar för ombyggnadsarbeten som anses vara nödvändiga på arrendområdet och står för kostnaderna för arbetena. För betydande ombyggnadsarbeten krävs arrendegivarens skriftliga samtycke.

Arrendatorn har inte rätt till ersättning eller kompensation i arrendet för kostnader som beror på arrendatorns underhållsskyldighet eller på ombyggnadsarbete eller annat arbete som arrendatorn utfört. Arrendatorn har inte heller rätt att då arrendeförhållandet upphör få ersättning för sådant ombyggnadsarbete eller annat arbete som höjt värdet på föremålet för detta avtal.

1.3 Förorening av mark

Arrendegivaren ansvarar för kostnader för eventuell förorening av arrendområdet som inträffat före arrendetiden, dock så att det primära ansvaret för kostnaderna ligger hos den som orsakat den eventuella föroreningen. Arrendegivaren känner inte till att arrendområdet skulle ha förorenats på grund av den verksamhet som utövats på området eller att det i marken skulle finnas avfall eller ämnen som kan ge upphov till förorening av marken eller grundvattnet.

Arrendatorn är skyldig att se till att arrendområdet inte förorenas av arrendatorn eller på något annat sätt. Om arrendområdet eller en del av det trots det har förorenats under arrendetiden på det sätt som avses i 7 § eller 8 § i miljöskyddslagen (527/2014) är arrendatorn skyldig att se till att området saneras i enlighet med 14 kapitlet i miljöskyddslagen.

Om arrendatorn försummar denna skyldighet har arrendegivaren rätt att låta sanera området på arrendatorns bekostnad och kräva arrendatorn på ersättning för saneringskostnaderna.

Arrendatorn ska vid utgången av arrendeperioden uppvisa för staden en tillräcklig utredning av vilken verksamhet som utövats på området och vilka avfall eller ämnen förvaras eller har förvarats på området och om det konstaterats att marken förorenats eller om det finns avfall eller ämnen i marken som kunde orsaka att marken förorenas.

1.4 Nedskräpning

Arrendatorn ska se till att arrendområdet inte nedskräpas av arrendatorn eller på annat sätt. Om arrendområdet eller en del av det trots det har skräpats ned är arrendatorn skyldig att se till att området städas upp i enlighet med 8 kapitlet i avfallslagen (646/2011).

1.5 Underlego

Arrendatorn har inte rätt att underlega eller på annat sätt upplåta arrendområdet eller en del av det till en tredje part om inte arrendegivaren ger sitt skriftliga samtycke till det.

1.6 Syner

Arrendegivaren har rätt att förrätta syner på arrendområdet för att kontrollera om arrendområdet är i avtalsenligt skick och att villkoren i detta avtal även i övrigt iakttas. Arrendatorn ska på förhand underrättas om synen.

1.7 Placering av ledningar m.m.

Arrendatorn tillåter att det på arrendområdet, ovanför det och på byggnader som befinner sig på arrendområdet placeras av staden anvisade behövliga ledningar, anordningar o.d. som betjänar samhället eller fastigheten, inklusive fästanordningar för dessa.

Den olägenhet som dessa åtgärder medför arrendatorn ersätts genom ett separat avtal.

1.8 Överlåtelseskyldighet

Om kommunen innan arrendetiden går ut behöver använda en del av arrendområdet som gatuområde, byggnadsmark för allmänna byggnader eller annat allmänt område, är arrendatorn skyldig att överlåta området.

Den olägenhet som överlåtelsen av området medför arrendatorn ersätts genom ett separat avtal.

1.9 Tillträde till arrendområdet

Man tar sig till arrendområdet genom fastighet 434-405-1-42 som sökanden äger.

2 ARRENDEFÖRHÅLLANDETS LÄNGD

2.1 Kortvarig utarrendering (bygglovs- och miljötillståndsskede)

Till en början är arrendetiden 12 månader från den dag då detta avtal undertecknades. Arrendatorn ska under denna tid ansöka om ett myndighetstillstånd för sitt projekt i enlighet med det användningsändamål som nämns i punkt 1.1. Om arrendatorn inte får ett miljötillstånd för sitt projekt förfaller arrendeavtalet efter 12 månader eller när den myndighet som beslutar om ärendet har meddelat sitt negativa beslut.

Arrendetiden under tillståndsskedet förlängs vid behov med ett (1) år åt gången tills arrendatorn har fått ett lagakraftvunnet tillståndsbeslut för sitt projekt.

Om det konstateras att arrendatorn inte kommer att få sådana tillstånd som behövs för projektet, hävs arrendeavtalet omedelbart efter det ifrågavarande beslutet har vunnit laga kraft.

2.2 Långvarig utarrendering (genomförande- och användningsskede)

Arrendetiden är 30 år. Arrendetiden börjar 14.3.2025 och löper ut 13.3.2055.

2.3 Förnyad utarrendering

Vid utgången av den arrendeperiod som nämns i punkt 2.2 har arrendatorn företrädesrätt att omedelbart få arrendera området på nytt för samma användningsändamål, under förutsättning att

- a) arrendatorn har fullgjort alla sina skyldigheter enligt detta avtal
- b) området även i övrigt är avsett att arrenderas ut för motsvarande användningsändamål
- c) arrendatorn skriftligen har meddelat arrendegivaren ett år före utgången av arrendeperioden om sin vilja att nyttja denna företrädesrätt
- d) arrendatorn får det miljötillstånd som ändamålet kräver för sin verksamhet.

Arrendegivaren ska, om arrendatorn så begär, i god tid före utgången av den ovannämnda tidsfrist som utsatts för arrendatorn informera arrendatorn om huruvida området kommer att arrenderas ut på nytt för liknande användningsändamål.

3 AVGIFTER

3.1 Arrende

Arrendatorn betalar till arrendegivaren ett årligt arrende på tusenhundrafemtio (1 150,00) euro.

Arrendet betalas kalenderårsvis i en post enligt den faktura som arrendegivaren skickar och till det konto som arrendegivaren uppgett.

Med avvikelse från detta betalas arrendet för 2025 i proportion till antalet arrendedagar under hela året.

3.2 Indexvillkor

Arrendet är bundet till levnadskostnadsindex enligt följande:

Årsarrendet (grundarrende) i avtalspunkt 3.1 justeras i enlighet med förändringen i det officiella levnadskostnadsindexet. Storleken på förändringen av arrendet framgår genom att jämföra basindexet med justeringsindexet. Ifall justeringsindexet är högre eller lägre än basindexet höjs eller sänks grundarrendet i motsvarande grad.

Det justerade årsarrendet räknas på följande sätt:

Basindex är indextalet för januari 2025 (2338). Justeringsindex är indextalet för december det år som föregår respektive arrendear. Det justerade årsarrendet fås genom att dividera justeringsindexet med basindexet och multiplicera kvoten med grundarrendet.

Det justerade arrendet betalas från början av respektive kalenderår.

3.3 Obetalt arrende

Arrendatorn är skyldig att också betala de arrendeposter jämte dröjsmålsränta som den föregående arrendatorn underlåtit att betala, dock inte för än längre tidsperiod än 3 år.

4 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

4.1 Byggnadsskyldighet

Det finns ingen skyldighet att bygga på arrendeområdet förrän det godkända miljötillståndsbeslutet har vunnit laga kraft.

Byggnadsskyldigheten träder i kraft 3 år efter godkännandet av miljötillståndsbeslutet. Arrendatorn förbinder sig att fullgöra byggnadsskyldigheten inom utsatt tid. Arrendegivaren kan av särskilt vägande skäl bevilja tilläggsfrist för byggandet. För den tid som överskrider byggnadsskyldigheten tas i form av avtalsvite ut ett dubbelt årsarrende tills byggnadsskyldigheten har fullgjorts.

4.2 Skadehändelse

Ifall konstruktioner som arrendatorn äger på arrendeområdet förstörs till följd av en skadehändelse har arrendatorn skyldighet att bygga nya motsvarande konstruktioner inom tre (3) år från skadehändelsen.

I annat fall har arrendegivaren rätt att säga upp avtalet. Arrendatorn är skyldigt att återställa området.

4.3 Överföring av arrenderätten

Arrenderätten är inte fritt överförbar och området eller en del av området får inte upplåtas eller arrenderas ut till en tredje part. Arrenderätten är bunden till ägande- och besittningsrätten till fastighet 434-405-1-42 då arrendeområdet är fastighetens dagvattenhanteringsområde.

4.4 Faktureringsfrågor och information

Arrendatorn måste omedelbart skriftligen underrätta arrendegivaren om förändringar som gäller arrendatorns namn, faktureringsadress eller kontaktperson.

4.5 Dröjsmålsränta

Om betalningen av arrendet eller någon annan avgift som baserar sig på detta avtal fördröjs, ska dröjsmålsränta betalas enligt 4 § i räntelagen (633/82) för de förfallna fordringarna från och med förfallodagen.

4.6 Hävning av avtalet

Avtalsparterna har rätt att häva avtalet på de grunder som anges i 20 och 21 § i jordlegoglagen (258/1966).

Arrendegivaren har också rätt att häva avtalet om arrendatorn underlåter att följa den begränsning av användningsändamålet som specificeras i punkt 1.1 ovan.

Arrendegivaren har dessutom rätt att häva avtalet om arrendatorn underlåter att fullgöra byggnadsskyldigheten (slutsyn godkänd) inom utsatt tid eller om arrendatorn inte har påbörjat fullgörandet av byggnadsskyldigheten (inledande möte) inom 3 år från att byggnadsskyldigheten uppkommit.

Arrendegivaren har rätt att häva avtalet också om byggnadsskyldigheten försummas efter en skadehändelse i enlighet med punkt 4.2.

Arrendatorn har också rätt att häva avtalet om den inte enligt sin bedömning har förutsättningar för att utöva den verksamhet som beskrivs i punkt 1.1 i området eller om det enligt arrendatorns bedömning inte är möjligt att genomföra sådan verksamhet.

4.7 Avtalsvite och skadestånd

Om arrendatorn på annat sätt bryter mot detta avtal, är hen skyldig att ersätta arrendegivaren för den skada som vållats av detta.

4.8 Granskning av objektet

Arrendatorn har granskat arrendeområdets gränser och terrängförhållanden samt jämfört dessa med de uppgifter som framgår av de handlingar som framlagts om objektet. Arrendatorn har inget att anmärka med anledning av dessa uppgifter.

4.9 Granskning av handlingar

Arrendatorn har tagit del av följande handlingar som gäller fastigheten:

1. lagfartsbevis
2. gravationsbevis
3. fastighetsregisterutdrag

4. plankartor och bestämmelser

4.10 Meningsskiljaktigheter

Eventuella tvister som föränleds av detta avtal avgörs vid Östra Nylands tingsrätt.

4.11 Avtalets ikraftträdande

Detta avtal träder i kraft när båda parterna har undertecknat det.

BILAGOR Karta över arrendområdet

DATUM Lovisa den xx mars 2025

UNDERSKRIFTER

Detta avtal har upprättats i två (2) exemplar, ett för vardera avtalsparten.

Arrendegivare

Lovisa stad

Marko Luukkonen
stadsplaneringschef

Arrendator

Soilfood Oy

Eljas Jokinen
verkställande direktör