

Dnr 822/10.00.02/2024

UTKAST

ARRENDEAVTAL

ARRENDEGIVARE

Kyrksläotts kommun
FO-nummer: 0203107-0
Postadress: PB 20, 02401 KYRKSLÄTT
nedan i detta arrendeavtal även "*kommunen*"

ARRENDATOR

Efternamn:
Alla förnamn:
Personbeteckning:
Postadress:

Efternamn:
Alla förnamn:
Personbeteckning:
Postadress:

ARRENDEOMRÅDE

Arrendeområdet är tomt XXXX i kvartersområdet för fristående småhus i detaljplanen för Festberget, nedan "tomt".

Fastighetsbeteckning: XXXX
Areal: XX m²
Detaljplanebeteckning: kvartersområde för fristående småhus (AO)
Byggrätt: XXXX
Adress till tomten: XXXX

KOMMUNENS BESLUT

Arrendet baserar sig på kommunfullmäktiges beslut dd.mm.åååå § xx om godkännande av grunderna för ansökan om, reservering av och överlåtelse av tomter för fristående småhus i Festbergets och Tollsbackens detaljplaneområden samt på kommungeodetens beslut om försäljning dd.mm.åååå § xx, vilka vunnit laga kraft.

ARRENDEBELOPP

Grundarrendet är XXXX euro per år. Grundarrendet bestäms enligt fyra (4) procent av arrendeområdets kapitalvärde.

Dnr 822/10.00.02/2024

UTKAST

Arrendet knyts till levnadskostnadsindex enligt punkt 3.1.

1 ARRENDEFÖRHÅLLANDETS LÄNGD

1.1 Arrendetid

Arrendetiden börjar när arrendeavtalet undertecknas och löper ut 31.12.2075.

1.2 Förnyande av arrendeavtalet

Arrendatorn har rätt att vid slutet av arrendetiden få arrendera området på nytt för samma användningsändamål förutsatt att:

- a) arrendatorn har uppfyllt alla sina avtalsenliga förpliktelser
- b) området också i övrigt avses bli utarrenderat för motsvarande användningsändamål och
- c) arrendatorn skriftligen meddelat arrendegivaren ett år före arrendetidens utgång om sin vilja att använda den förmån som här avses.

Arrendegivaren ska meddela arrendatorn, då denna begär det, i god tid före utgången av ovannämnda utsatta tid för arrendatorn, huruvida man kommer att arrendera området för motsvarande användningsändamål.

2 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET

2.1 Arrendeområdets användningsändamål

Arrendeområdet överläts för användning enligt det sätt som avses i kapitel 3 i jordlegolagen (258/1966) för boende på det sätt som bestäms i detaljplanen om användningsändamålet.

2.2 Byggförpliktelse

Arrendatorn förbinder sig att på arrendeområdet bygga en bostadsbyggnad enligt detaljplan, bygganvisning, byggnadsordning och godkända ritningar inom fyra (4) år från tidpunkten för undertecknandet av arrendeavtalet till den färdighetsgrad att byggnadstillsynsmyndigheten där kan utföra den godkännande syn för ibrukttagande av fastigheten som bygglovsbeslutet förutsätter.

Ifall en byggnad i arrendatorns ägo på arrendeområdet förstörs helt eller delvis vid en olycka, måste arrendatorn istället för den förstörda byggnaden inom tre år från olyckan bygga en byggnad som motsvarar den förstörda till den färdighetsgrad att byggnadstillsynsmyndigheten där kan utföra den godkännande syn för ibrukttagande av fastigheten som bygglovsbeslutet förutsätter.

Arrendegivaren kan enligt ansökan förlänga de utsatta tider som avses här.

Arrendatorn svarar för markundersökningar som görs när byggprojektet planeras och

Dnr 822/10.00.02/2024

UTKAST

konstruktionslösningar som marken förutsätter när projektet genomförs.

2.3 Underhåll m.m.

Arrendatorn sörjer för underhåll, prydighet och säkerhet gällande sina byggnader och arrendeområdet. Färdiga byggnader får inte ens delvis rivas utan arrendegivarens skriftliga samtycke.

Trädbeståndet på arrendeområdet tillhör arrendatorn. Träd som växer på området får inte skadas eller olovligen fällas, om de inte förorsakar fara för säkerheten.

Arrendatorn sörjer för utförande av de ombyggnadsarbeten som anses behövliga och som riktar sig mot arrendeområdet och ansvarar för kostnaderna för arbetena.

Arrendatorn har inte rätt att få ersättning eller gottgörelse i arrendeavgiften för kostnader som förorsakas av underhållsskyldigheten, ombyggnadsarbeten eller andra arbeten som den utfört. Arrendatorn har inte heller rätt att vid arrendeförhållandets upphörande få ersättning för ombyggnadsarbeten eller andra arbeten som höjt värdet på föremålet för avtalet.

2.4 Förening jordmån

Arrendegivaren ansvarar för kostnaderna som förorsakas av eventuell förorening av arrendeområdet vilken skett före utarrenderingen, dock så att det primära ansvaret ligger hos den som förorsakat den eventuella föroreningen. Arrendegivaren känner inte till att arrendeområdet skulle ha förorenats på grund av verksamheten som idkats där eller på något annat sätt, eller att det i marken skulle finnas sådana avfall eller ämnen som kan ge upphov till förorening av marken eller grundvattnet.

Arrendatorn sörjer för att arrendeområdet inte till följd av arrendatorns verksamhet eller av någon annan orsak förorenas eller skräpas ner. Om arrendeområdet eller en del av det emellertid har förorenats eller nedskräpats under arrendetiden, svarar arrendatorn för sanering av området på det sätt som bestäms i 14 kap. i miljöskyddslagen (527/2014) och/eller 8 kap. i avfallslagen (646/2011).

Om arrendatorn försummar sin här avsedda plikt, har arrendegivaren rätt att utföra sanering för arrendatorns räkning och ta ut kostnaderna för åtgärderna av arrendatorn.

2.5 Underarrendering

Arrendatorn har inte rätt att underarrendera eller på annat sätt överlåta arrendeområdet eller en del av det till en tredje part utan arrendegivarens skriftliga samtycke.

Arrendatorn har ändå rätt att arrendera eller på annat sätt överlåta en byggnad eller en del av en byggnad på arrendeområdet till någon annans bruk.

2.6 Syner

Arrendegivaren har rätt att på arrendeområdet förrätta syner för att utreda om

Dnr 822/10.00.02/2024

UTKAST

arrendeområdet och byggnaderna på det är i avtalsenligt skick och om bestämmelserna i detta avtal iaktas också i övrigt. Arrendegivaren underrättar arrendatorn om synerna på förhand.

2.7 Placering av ledningar m.m.

Arrendatorn tillåter att behövliga ledningar och anordningar m.m. som tjänar samhället eller fastigheten och som kommunen anvisat placeras på arrendeområdet.

2.8 Gator och slänter

Om byggande av gator eller dike enligt plan som godkänts av kommunen kräver att en bank- eller skärningslänt sträcks ut till tomten, ska arrendatorn tillåta detta utan ersättning.

3 BETALNING AV ARRENDE, INDEXVILLKOR OCH ANDRA AVGIFTER

3.1 Indexvillkor

Arrendet binds till levnadskostnadsindexet (1951:10=100) så att grundarrendet är ovannämnda arrende och basindextalet är det senaste kända indexpoängtalet xxxx (xx månad 2025) när detta avtal undertecknas.

Arrendet justeras kalenderårsvis fr.o.m. 1.1.2026 enligt indexpoängtalet för december föregående kalenderår (justeringsindex) så att grundarrendet höjs eller sänks i samma proportion som justeringsindexet är större eller mindre än basindextalet.

Det justerade årsarrendet fås då justeringsindexet divideras med basindexet och multipliceras med grundarrendet. Det nya med indexet justerade arrendet betalas fr.o.m. den förfallodag för arrendebetaling som följer närmast efter justeringstidpunkten.

3.2 Betalning av arrendet

Arrendatorn betalar arrendet i två rater halvårsvis till det konto som arrendegivaren anvisar mot den faktura som arrendegivaren separat sänder eller på annat sätt som arrendegivaren senare meddelar. Förfallodagarna är 15.3 och 15.9 ifall inte arrendegivaren senare meddelar annat.

Arrendatorn har betalat en tomtreserveringsavgift på XXXX euro, vilket beaktas som gottgörelse i den första arrenderaten.

Ifall arrendet inte betalas på förfallodagen, är arrendatorn skyldig att erlägga dröjsmålsränta i enlighet med bestämmelserna i räntelagen för tiden från förfalldatum till betalningsdagen.

3.3 Tomtens styckningsavgift

Dnr 822/10.00.02/2024

UTKAST

Arrendeområdet har vid Lantmäteriverkets styckningsförrättning bildats till en fastighet. Arrendatorn betalar en styckningsavgift på 780 euro mot en räkning som kommunen sänder separat.

3.4 Obetalda arrenden

Arrendatorn, som detta arrendeavtal överförs till, är skyldig att erlægga också de arrenden med dröjsmålsränta som den föregående arrendatorn lämnat obetalade, men ändå inte för längre tid än tre år.

Arrendegivaren har rätt att trots överföringen av arrenderätten få och ansöka om eventuella obetalda arrendefordringar av pantad arrenderätt och byggnader som tillhör arrendatorn.

4 ÖVERFÖRING AV ARRENDERÄTTEN

4.1 Överföring av arrenderätten

Arrendatorn har rätt att överföra arrenderätten till en tredje part utan att höra arrendegivaren. Byggnaderna på arrendeområdet får inte överföras separat från arrenderätten.

En arrendator till vilken detta arrendeavtal har övergått ska ansöka om inskrivning av sin arrenderätt på det sätt som bestäms i jordabalken (540/1995). Den nya arrendatorn ska också utan dröjsmål underrätta arrendegivaren om överföringen. Till anmälan ska fogas en kopia av överlåtelsehandlingarna.

5 INLÖSNING

5.1 Arrendegivarens inlösningsrätt

Efter arrendeperiodens slut har arrendegivaren rätt att lösa in en byggnad som avses i punkt 2.2 ovan och som är belägen på arrendeområdet och som ägs av arrendatorn och andra byggnader som har uppförts på området med arrendegivarens skriftliga samtycke.

Inlösningsrätten gäller också sådana på området belägna utrustningar, anordningar och anläggningar som arrendatorn äger och som är avsedda för permanent bruk och som kan anses tjäna byggnadens framtida användning.

Arrendegivaren meddelar arrendatorn skriftligen om eventuell användning av inlösningsrätten innan arrendeförhållandet upphör.

Dnr 822/10.00.02/2024

UTKAST

När arrendegivaren utnyttjar sin inlösningsrätt gäller inlösningskyldigheten dock inte:

1. andra på området belägna än ovannämnda byggnader,
2. halvfärdiga byggnader, anordningar och anläggningar,
3. uppenbara lyxanordningar eller
4. träd och buskar.

5.2 Inlösningspris och erläggandet av det

Arrendegivaren betalar för den inlösta egendomen ett pris som är ett så kallat tekniskt värde vid tidpunkten för arrendeförhållandets upphörande och i vilket inte markens värdestegring beaktas.

Om arrenderätten med byggnader har intecknats och panträtt har grundats i den, betalar arrendegivaren, om ärendet är ostridigt, panträtsinnehavaren, om denne kräver det i god tid innan arrendetiden löpt ut, av inlösningspriset, när panträkten förfaller, dennes fordran med tillbörlig förmånsrätt, högst till det belopp som anges i pantbrevet, varefter överskottet tillfaller arrendatorn.

5.3 Återarrenderingens inverkan på arrendegivarens inlösningsrätt

Om parterna kommer överens om förlängning av arrendetiden eller om arrendeområdet omedelbart vid arrendeperiodens utgång arrenderas ut på nytt till den tidigare arrendatorn, övergår arrendegivarens inlösningsrätt till utgången av den nya arrendeperioden.

5.4 Egendom som inte löses in

Arrendatorn är skyldig att vid arrendeförhållandets upphörande föra bort sådana byggnader, anordningar och anläggningar i sin ägo samt sin övriga egendom som arrendegivaren inte löser. Arrendatorn är skyldig att snygga upp området.

Om arrendatorns här avsedda egendom inte avlägsnats från området inom sex månader efter att arrendeavtalet löpt ut, har arrendegivaren rätt att sälja den för arrendatorns räkning vid en offentlig auktion samt snygga upp området med de medel som fås från försäljningen.

Om arrendatorns egendom på arrendeområdet uppskattningsvis närmast täcker bara kostnaderna för ordnande av en offentlig auktion, har arrendegivaren rätt att förfara med egendomen på det sätt arrendegivaren anser vara bäst.

5.5 Arrendatorns köprätt

Arrendatorn har rätt att köpa tomten under arrendetiden. Arrendegivaren fattar ett separat beslut om försäljningspriset. Priset bestäms på basis av den vid köptillfället rådande prisnivån för separata småhustomter på området.

6 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

6.1 Underhåll och renhållning av gator

Arrendatorns plikt att underhålla och renhålla gatan och det allmänna området som gränsar till arrendeområdet fastställs enligt bestämmelserna i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (669/78) samt behörig kommunal föreskrift.

Har gata eller allmänt område vid arrendeområdet icke i stadgad ordning överlåtits för allmänt bruk, men likväl används för allmän trafik, är arrendatorn skyldig att sörja för underhållet och renhållningen såsom i fråga om gator och allmänna områden, som upplåtits för allmänt bruk, är stadgat och bestämt, om inte annat har avtalats.

6.2 Ytvatten

Arrendatorn ska i samband med anläggning av avlopp på sin bekostnad sörja för avledande av ytvatten som eventuellt rinner till arrendeområdet från parkområden samt gångstigar som gränsar till arrendeområdet och där det inte finns allmänt avlopps nät.

6.3 Dröjsmålsränta

Dröjsmålsräntan bestäms i enlighet med 4 § 1 mom. i räntelagen (633/82).

6.4 Hävning och uppsägning av avtalet

En avtalspart har rätt att häva eller säga upp avtalet på de grunder som nämns i jordlegolagen.

6.5 Avtalsvite för byggförpliktelse

Om arrendatorn försummar byggskyldigheten i punkt 2.2, förbinder sig arrendatorn att för dröjsmålstiden betala arrendegivaren ett avtalsvite vars belopp är dubbelt så stort som arrendet för dröjsmålstiden. Avtalsvite ska dock betalas för högst fem år.

Arrendegivaren kan ändå enligt eget övervägande och på motiverade och vägande grunder bevilja sänkning av avtalsvitet eller avstå från att uppbära det.

6.6 Avtalsvite för överlåtelsebegränsning

Om arrendatorn överför arrenderätten till en tredje part innan byggskyldigheten fullgörs utan arrendegivarens samtycke, förbinder sig arrendatorn att till arrendegivaren som en engångsbetalning betala en ersättning, vars belopp är tolv gånger årsarrendet vid överlåtelse tidpunkten.

Arrendegivaren kan ändå enligt eget övervägande och på motiverade och vägande grunder bevilja sänkning av avtalsvitet eller avstå från att uppbära det.

6.7 Inskrivning av arrenderätt

Dnr 822/10.00.02/2024

UTKAST

Arrendatorn är skyldig att hos Lantmäteriverket ansöka om inskrivning av sin arrenderätt i enlighet med jordabalken.

6.8 Inteckning

Arrendatorn ansöker om inteckning med bästa förmånsrätt som motsvarar ett tredubbelt årsarrende (xxxx euro) i arrenderätten och de byggnader som arrendatorn äger på arrendeområdet och förbinder sig att bestämma att det elektroniska pantbrevet överläts till arrendegivaren.

6.9 Pantsättningsförbindelse

Arrendatorn överlåter det elektroniska pantbrevet gällande ovannämnda inteckning till arrendegivaren som säkerhet för uppfyllande av förpliktelserna enligt arrendeavtalet.

Om arrendatorn låter bli att betala på detta arrendeavtal baserade avgifter som förfallit till betalning, har arrendegivaren utan att vidare höra arrendatorn rätt i enlighet med gällande lag att söka ut sina fordringar med stöd av panten på det sätt arrendegivaren anser vara bäst.

6.10 Granskning av objektet

Arrendatorn har granskat arrendeområdet och dess gränser samt terrängförhållanden. Arrendatorn har jämfört dessa omständigheter med uppgifterna i handlingarna om tomtens. Arrendatorn har inget att anmärka på dessa omständigheter.

6.11 Granskning av handlingarna

Arrendatorn har tagit del av följande handlingar angående fastigheten:

1. utdrag ur lagfartsregistret,
2. gravationsbevis,
3. utdrag ur fastighetsregistret,
4. kartutdrag ur fastighetsregistret,
5. detaljplanens karta och bestämmelser,
6. en utredning av mark- och byggbarheten på Festbergets och Tollsbackens område (14.4.2023) och
7. bygganvisning för Festberget och Tollsbacken (26.2.2024).

6.12 Anmälningar och tillkännagivanden

Arrendatorn ska utan dröjsmål skriftligen meddela arrendegivaren ändringar gällande sitt namn, sin hemort och faktureringsadress.

Arrendegivaren har rätt att ge arrendatorn tillkännagivanden, anmälningar och uppmaningar som baserar sig på detta avtal genom att bevisligen sända dem till den faktureringsadress som arrendatorn senast meddelat arrendegivaren. Tillkännagivandet anses då ha inkommit till mottagaren senast den sjunde dagen efter

Dnr 822/10.00.02/2024

UTKAST

att det avsändes.

6.13 Avgörande av meningsskiljaktigheter

Eventuella omtvistade frågor som gäller villkoren eller avtalsvitenen i arrendeavtalet avgörs i Västra Nylands tingsrätt om någondera avtalsparten så kräver.

Bilagor

- Karta över arrendeområdet

Underskrifter