

ARRENDEAVTAL**1 INLEDNING****1.1 Avtalsparter**

Arrendegivare: Karleby stad 0179377-8
PB 43, 67101 Karleby

Arrendatorer:

**1.2 Arrendeorråde**

Båthusbyggplats på Karleby stads fastighet 272-102-9903-000-V75 på adressen Östra Båthusvägen 12.

2 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET**2.1 Användningsändamål**

Arrendeorrådet upplåts att användas för byggande av båthus i enlighet med 5 kap. i jordlegolagen (258/1966) på det sätt som i planen bestäms om användningsändamålet. Båthuset får användas för förvaring av redskap som anknyter till båtliv och fiske och istandsättning av dem. I båthusen får inte förvaras lättantändliga vätskor eller substanser, smörjolja eller apparater som innehåller sådana om det inte tillåts skilt i bygglovet eller i annat tillstånd.

2.2 Byggande

Arrendatorn har rätt att bygga ett båthus på högst 6x12 meter eller, om detaljplanen tillåter det, ett båthus på 80 k-m². Båthusen ska vara byggda i trä och målade i rödfärg och takets lutning ska vara 25°-35°. Som takmaterial ska användas svart plåt eller filt, både när det gäller nya tak och renovering av tak.

Reparations- och ändringsarbetena i båthusen ska göras så att byggnadens kulturhistoriskt sett värdefulla och med tanke på stadsbilden betydande karaktär bibehålls.

På arrendeorråden som gränsar till stranden får en brygga byggas framför båthuset. Bryggor som byggts före 31.12.2020 får repareras och underhållas, men när bryggor repareras eller byggs förbinder sig arrendatorn i planerna och byggandet att följa de bygganvisningar som gäller för området. Planer för byggande av brygga ska skilt presenteras för markägaren som ska godkänna dem innan arbetet inleds.

Arrendatorn ska utföra de jordmånsundersökningar som anknyter till byggprojektet. Arrendatorn svarar för hur byggnaden anläggs.

Om inte båthuset byggs inom två år återgår området utan ersättning till staden och i sådant fall returneras inte betald hyra.

2.3 Underhåll m.m.

Arrendatorn är skyldig att se till att byggnaderna och arrendeorrådet underhålls och att de är snygga och säkra. Färdiga byggnader får inte ens delvis rivas utan arrendegivarens skriftliga samtycke. Träd som växer på arrendeorrådet får inte skadas eller fällas utan lov om de inte orsakar säkerhetsrisk.

Arrendatorn svarar för grundliga förbättringar som anses vara behövliga på arrendeområdet och står för kostnaderna för arbetena. Om den grundliga förbättringen är betydande krävs arrendegivarens skriftliga samtycke.

Arrendatorn har inte rätt till ersättning eller avdrag på arrendeavgiften för kostnader på grund av underhållsskyldigheten, grundliga förbättringsarbeten eller andra arbeten hen 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

Nedskräpning och förorening av marken

Arrendatorn är skyldig att se till att arrendeområdet inte genom arrendatorns åtgärder eller annars förorenas eller skräpas ner.

Om arrendeområdet eller en del av det under arrendetiden har skräpats ner på det sätt som avses i 72 § i avfallslagen (646/2011) är arrendatorn skyldig att svara för uppstädningen av området i enlighet med 73 § i avfallslagen.

Om det med beaktande av verksamhetens natur eller eventuella andra faktorer finns anledning att misstänka att arrendeområdet eller en del av det förorenats är arrendatorn skyldig att utreda markens eventuella förorening och saneringsbehovet enligt vad som bestäms i 135 § i miljöskyddslagen.

Om arrendeområdet eller en del av det har förorenats under arrendetiden på det sätt som avses i 16 § eller 17 § i miljöskyddslagen (527/2014), är arrendatorn skyldig att svara för saneringen av området i enlighet med 133 § i miljöskyddslagen.

Om arrendatorn försummar denna skyldighet, har arrendegivaren rätt att städa upp det nedskräpade området, undersöka om marken är förorenad och sanera området i arrendatorns ställe. Arrendegivaren har rätt att debitera arrendatorn för kostnaderna för dessa åtgärder.

2.5

Utarrendering i andra hand

Arrendatorn har inte rätt att utarrendera i andra hand eller på något annat sätt upplåta arrendeområdet eller en del av det till en tredje part utan arrendegivarens skriftliga samtycke.

2.6

Syn

Staden har rätt att förrätta syn på arrende, under vilken arrendatorn eller arrendatorns ombud är närvarande. Under synen kontrolleras att arrendeområdet och byggnaden är i gott skick samt att övriga villkor i avtalet har iakttagits. Om synen leder till anmärkningar ska bristerna åtgärdas inom utsatt tid. Underlåtelse att utföra reparationer ger staden rätt att säga upp arrendeavtalet.

2.7

Placering av ledningar m.m.

Arrendatorn tillåter att staden på arrendeområdet, ovanför det och på byggnader som befinner sig på detta placerar behövliga ledningar, behövlig utrustning och dylikt som staden anvisar och som tjänar fastigheten eller ifrågavarande samhälle, infästningar för dessa samt bärsystem för fotgängarplattformar och -avsatser och skärmtak för dessa.

Direkt skada eller olägenhet som arrendatorn har av ovan nämnda åtgärder ersätts enligt avtal som ingås separat.

2.8 Upplåtelseskyldighet

Om kommunen under pågående arrendetid behöver en del av arrendeområdet till vågområde eller område för byggande av allmänna byggnader eller som annat allmänt område är arrendatorn skyldig att upplåta området.

Olägenhet som uppstår för arrendatorn av upplåtelsen ersätts enligt avtal som ingås separat.

3 ARRENDEFÖRHÅLLANDETS GILTIGHETSTID**3.1 Arrendetid**

Arrendetiden börjar 1.1.2024 och går ut 31.12.2048.

3.2 Återarrendering

Arrendatorn har förstahandsrätt att när den arrendeperiod som nämns i punkt 3.1 löpt ut omedelbart på nytt få hyra området för samma ändamål förutsatt att:

- a) arrendatorn har uppfyllt alla krav i detta avtal,
- b) avsikten annars också är att arrendera ut området för motsvarande ändamål och
- c) arrendatorn ett år innan arrendeperioden går ut skriftligt har meddelat arrendegivaren om sin vilja att utnyttja denna förstahandsrätt.

Arrendegivaren ska, om arrendatorn begär detta, meddela arrendatorn i god tid innan den för arrendatorn utsatta tiden går ut huruvida området kommer att arrenderas ut för motsvarande bruk.

4 AVGIFTER**4.1 Arrende**

Arrendatorn betalar arrendegivaren en årlig arrendeavgift som är trehundrasextio (360.00 €) euro. Den årliga arrendeavgiften betalas i förskott fördelad på två lika stora poster. Den första posten betalas senast den 28 februari och den andra senast den 30 augusti på det konto som arrendegivaren anvisar.

4.2 Indexvillkor

Arrendet är bundet till levnadskostnadsindexets medelindex på följande sätt: Den i punkt 4.1 nämnda årliga arrendeavgiften (360.00 €) justeras att motsvara förändringen av medelindexet i det officiella levnadskostnadsindexet. Storleken på förändringen av arrendet 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 medelindexet för år 2023. Kontrollindex är alltid medelindexet för det senast föregående året. Den justerade årsavgiften fås genom att dividera kontrollindexet med basindexet och multiplicera detta med grundavgiften.

- 4.3 Inverkan av tilläggsbyggande och tilläggsbyggnadsrätt på arrendet**
Om det vid bestämningen av arrendet som avses i punkt 4.1 har använts bygg rätt enligt planen som en grund höjs arrendet i samma förhållande som den ytterligare byggnadsrätt som beviljats genom planändring eller annat myndighetsbeslut.

- 4.4 Obetalda arrendeavgifter**
Arrendatorn är skyldig att betala de eventuella arrendeposter med förseningsräntor som föregående arrendator har försummat att betala, dock inte för en längre tid än tre år.

5 INLÖSNING

- 5.1 Arrendegivarens inlösnings skyldighet**
När den ursprungliga arrendetiden upphör enligt punkt 3.1 ovan, är arrendegivaren skyldig att inlösa en byggnad som arrendatorn äger på arrendeområdet samt andra byggnader som med arrendegivarens skriftliga samtycke har uppförts där.

Inlösnings skyldigheten gäller också sådana anordningar och anläggningar på området som ägs av arrendatorn som är avsedda för permanent användning och kan anses betjäna byggnadens framtida användning.

Inlösnings skyldigheten berör dock inte:

- 1) andra än ovan nämnda byggnader på området;
- 2) halvfärdiga byggnader, anordningar och anläggningar;
- 3) uppenbara lyxanläggningar; samt
- 4) träd och buskar.

- 5.2 Arrendegivarens inlösnings rätt**
Utöver den egendom som arrendegivaren är skyldig att inlösa enligt punkt 5.1, har arrendegivaren också rätt att inlösa annan egendom som arrendatorn har på området, om den egendomen kan anses tjäna fastighetens framtida användning.

- 5.3 Inlösningspris och betalning av det**
För den inlösta egendomen betalar arrendegivaren ett pris som utgörs av egendomens tekniska värde vid den tidpunkt då arrendeförhållandet upphör.

- 5.4 Återarrenderings inverkan på arrendegivarens inlösnings skyldighet**
Om parterna kommer överens om en förlängning av arrendetiden som avses i punkt 3.1 eller arrendeområdet efter arrendetidens slut återarrenderas till den tidigare arrendatorn överförs den i punkt 5.1 avsedda inlösnings skyldigheten till slutet av den nya arrendeperioden.

Om arrendegivaren senast 6 månader innan den ursprungliga arrendetidens slut har meddelat till arrendatorn om sin vilja att förlänga arrendetiden med minst 10 år med samma villkor som tidigare eller att ingå nytt arrendeavtal med i stort tidigare villkor efter att föregående avtalsperiod upphör eller om sådan arrendebetaling som inte överskrider arrendeområdets gängse arrende vid tidpunkten för återarrenderingen, men arrendatorn inte inom den av arrendegivaren utsatta tiden har godkänt erbjudandet, är arrendegivaren inte skyldig att verkställa inlösnings.

5.5. Egendom som inte löses in

Arrendatorn är skyldig att vid arrendeförhållandets slut föra bort sina byggnader, anordningar och anläggningar och annan egendom som arrendegivaren inte inlöser. Arrendatorn är skyldig att snygga upp området.

Om arrendatorns ovan nämnda egendom inte har avlägsnats från området inom sex månader från arrendeavtalets upphörande, har arrendegivaren rätt att sälja egendomen på offentlig auktion för arrendatorns räkning samt snygga upp området med de medel som inkommit genom försäljningen.

Om värdet av den egendom som arrendatorn äger på arrendeområdet uppskattningsvis i det närmaste täcker bara de kostnader som en offentlig auktion skulle medföra, har arrendegivaren rätt att förfara med egendomen på det sätt som denne anser bäst.

6 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR**6.1 Skadefall**

Om arrendatorns byggnad på arrendeområdet förstörs till följd av ett skadefall helt eller delvis ska arrendatorn bygga en ny motsvarande byggnad i stället för den förstörda. Byggarbetet ska inledas inom 1 år och slutföras inom 3 år från skadefallet.

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

6.2 Underhåll och renhållning av gata

Arrendatorn är skyldig att sköta underhåll och renhållning av till fastigheten gränsande gata i enlighet med bestämmelserna i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (669/78) samt gällande kommunala stadgar.

Om gatan invid fastigheten inte i stadgad ordning har upplåtits för allmänt bruk, men den trots det används för allmän trafik, åligger det arrendetagaren att sörja för underhåll och renhållning i enlighet med författningar och bestämmelser gällande gator som överlåtits i allmänt bruk, om inte annat har överenskommit.

6.3 Överföring av arrenderätten

Arrendatorn har inte rätt att utan att höra arrendegivaren överföra arrenderätten till en tredje part.

6.4 Dröjsmålsränta

Om betalningen av arrendeavgiften eller annan avgift som grundar sig på avtalet försenas, betalas en dröjsmålsränta på de förfallna posterna enligt 4 § i räntelagen (633/1982) från och med förfallodagen.

6.5 Uppsägning eller hävning av avtalet

Avtalsparterna har rätt att häva avtalet på de grunder som föreskrivs i 21 och 23 § i jordlegolagen (258/1966). Arrendegivaren har också rätt att häva avtalet om arrendatorn försummar sin byggnadsskyldighet enligt punkt 2.2. Avtalet ska hävas inom sex månader från utgången av tiden för fullgörandet av skyldigheten. Beträffande arrendatorns egendom och uppsnyggningen av området ska härvid förfaras såsom föreskrivs i punkt 5.5.

6.6 Arrendeområdets trädbestånd

Träd som fälls på området innan byggarbete inleds är arrendegivarens egendom.

6.7

Avtalsvite

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

6.8

Tidigare arrendeavtal

Genom detta avtal uppsägs det arrendeavtal för denna tomt som gällt från 1.1.1984

6.9

Avgörande av tvister

Eventuella tvister som beror på detta avtal avgörs vid Österbottens tingsrätt.

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

BILAGOR:

1) karta

UNDERSKRIFTER

Karleby den 4 december 2023

KARLEBY STAD
Stadsstyrelsen
Med fullmakt

Markanvändningsingenjör

Markanvändningsingenjör

Härmed nöjd förbinder jag mig att uppfylla i arrendeavtalet nämnda villkor. ~~Ört~~
~~och tid som ovan.~~

KARLEBY DEN 28. 02 2024

