

# ARRENDEAVTAL

Arrendering av tomten baserar sig på Finströms kommunfullmäktiges beslut 5.10.2023 §41

## 1 INLEDNING

### 1.1 Avtalsparter

Arrendegivare: Finströms kommun, FO-nummer 0205003-6  
PB 5  
22101 Mariehamn

Arrendetagare: Bolag BB  
(personbeteckning/FO-nummer)  
(kontaktinformation)

### 1.2 Arrendeområde

Färjsundets båthamn i Godby by i Finströms kommun, fastighetsbeteckning 060-408-3-28 (karta över tomten, bilaga nr 1). Adress Hamnvägen. Områdets totala yta är ca 2ha varav markareal är ca 7 500 m<sup>2</sup>. Arrendeområdet är fördelat över 3st fastigheter.

## 2 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET OCH BEBYGGNADSSKYLDIGHET

### 2.1 Användningsändamål och verksamhet

Arrendeområdet upplåts i enlighet med 5 kap. i jordlegolagen (258/1966) för småbåtshamnverksamhet samt serviceverksamhet enligt vad delgeneralplanen föreskriver om användningsändamålet.

Arrendetagaren är skyldig att se till att alla nödvändiga myndighetstillstånd för verksamheten finns och att arrendetagaren följer lagstiftningens och myndigheternas krav och bestämmelser för verksamheten.

Arrendetagaren får inte vidta byggåtgärder eller andra åtgärder som vållar arrendegivaren eller tredje part skada eller olägenhet.

Tomten får inte utan tillstånd av kommunen användas för annat ändamål än vad som avses i detta arrendeavtal. Den verksamhet som utövas på tomten skall följa gällande lagstiftning i syfte att inte störa omgivningen.

### 2.2 Byggnadsskyldighet

Med detta avtal är byggnadsskyldigheten uppfylld.

Arrendetagaren utför de markundersökningar som ansluter sig till byggprojekt. Arrendetagaren svarar för grundläggningssättet för byggnader.

### 2.4 Underhåll m.m.

Arrendetagaren är skyldig att se till att på tomten uppförda byggnader, stängsel och själva arrendeområdet underhålls samt att de är snygga och säkra.

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

Arrendetagaren har inte rätt till ersättning eller avdrag på arrendavgiften för kostnader på grund av underhållsskyldigheten, ombyggnadsarbeten eller andra arbeten arrendetagaren utfört eller låtit utföra.

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

## 2.5 Förening av marken

Arrendetagaren är skyldig att se till att arrendeområdet inte genom dennes åtgärder eller på något annat sätt förorenas. Har arrendeområdet eller en del av det ändå blivit förorenat under arrendetiden, är arrendetagaren skyldig att se till att området saneras enligt gällande miljölagstiftning.

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

## 2.6 Arrendetagarens rätt att upplåta området åt tredje part

Arrendetagaren kan inte utan skriftligt samtycke av arrendegivaren upplåta området åt en underarrendetagare eller på annat sätt upplåta arrendeområdet eller en del därav till tredje part. Normal uthyrning av lokalerna är tillåtet.

## 2.7 Arrendegivaren överlåter inte till tredje part

Arrendegivaren förbinder sig att inte under arrendetiden överlåta tomten åt tredje part.

## 2.8 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 iakttas. Arrendetagaren skall på förhand informeras om synen. Om granskningen föranlett anmärkningar, skall bristen rättas till inom en av arrendegivaren givna skälig tid.

## 2.9 Placering av ledningar m.m.

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

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

## 2.10 Upplåtelseskyldighet

Om kommunen före utgången av arrendetiden behöver en del av arrendeområdet som gatuområde, byggmark för allmänna byggnader eller som annat allmänt område, är arrendetagaren skyldig att upplåta området för detta ändamål.

Den olägenhet som upplåtelsen av området medför för arrendetagaren ersätts enligt särskild överenskommelse.

## 2.11 Dräneringsåtgärder och grönområden

Kommunen befriar sig från allt ansvar för dräneringsåtgärder som kan vara nödvändiga för att från arrenderade områden avleda eventuellt flödes- och grundvatten från kommunens kringliggande områden.

Det ankommer på arrendetagaren att sköta grönområden på området.

# 3 ARRENDEFÖRHÅLLANDETS LÄNGD

## 3.1 Arrendetid

Arrendetiden utgör tio (10) år och börjar \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ och slutar \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

### 3.2 Fortsatt arrende

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

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

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

## 4 AVGIFTER

### 4.1 Arrendeavgift

Arrendetagaren betalar arrendegivaren ett årsarrende på 5 000 € (femtusen euro) grundavgift, (index jan 2025).

Arrendeavgiften ökar med kommunens finansiering i reparationsarbeten på befintliga konstruktioner utslaget på 15 år. Reparationsarbeten är sådana som att byta flytbryggor, byta skoningar, byta brygglock och dyl.

Arbeten som att ersätta grundkonstruktioner, exempelvis att byta ut pålrader i sin helhet avtalas skilt.

Årsarrendet betalas årligen senast före utgången av juni månad till ett konto som arrendegivaren anvisar.

### 4.2 Indexvillkor

Arrendeavgiften är bunden till det av Ålands statistik- och utredningsbyrås ÅSUB uträknade konsumentprisindex (2015 = 100).

Årsarrendet (grundavgiften) i punkt 4.1 justeras enligt förändringarna i det officiella konsumentprisindexet från och med den 1:a januari efter att arrendeavtalet undertecknas. Ändringens storlek framgår av ändring i årsindex (totalindex). Arrendet höjs eller sänks i motsvarande grad som ändring sker i indexet.

Det justerade årsarrendet räknas på följande sätt:

Förändringen i index från tidigare justeringstidpunkt multipliceras med tidigare arrendekostnad och adderas till den tidigare arrendekostnaden. Ex en förändring i index om +1,2% beräknas genom  $(0,012 * [\text{senast justerade arrendekostnad}] + [\text{senast justerade arrendekostnad}]) = [\text{nytt årsarrende}]$

Det justerade årsarrendet betalas enligt faktura från kommunen.

### 4.3 Hur ändring av plan och utökad byggrätt påverkar arrendeavgiften

Arrendegivaren har rätt att justera arrendeavgiften om användningsändamålet, detaljplanebestämmelser, byggrätt, tomtareal eller liknande ändras.

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

### 4.4 Övriga avgifter

Då nya anslutningar för avlopp- och vattenledningar eller annan infrastruktur byggs ut till anläggningar och byggnader inom arrendeområdet så är arrendetagaren också skyldig att betala anslutningsavgifterna för dessa.

## 5 ÅTGÄRDER DÅ ARRENDET UPPHÖR OCH INLÖSEN

När arrendeförhållandet upphör är arrendetagaren skyldig att från området avlägsna sådana byggnader och anläggningar samt sådan utrustning och övrig egendom som arrendetagaren äger. Arrendetagaren är skyldig att snygga upp området.

Om arrendetagarens ovan nämnda egendom inte har avlägsnats från området inom 6 månader från det att arrendeavtalet upphörde, har arrendegivaren rätt att sälja egendomen på offentlig auktion för arrendetagarens räkning samt att snygga upp området med de medel som försäljningen avkastar.

Om värdet av den egendom som arrendetagaren äger på arrendeområdet enligt uppskattning närmast täcker endast de kostnader som en offentlig auktion skulle medföra, har arrendegivaren rätt att förfara med egendomen på det sätt som arrendegivaren anser bäst.

## 6 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

### 6.1 Skadefall

Om en anläggning som arrendegivaren äger på arrendeområdet förstörs helt eller delvis i ett skadefall, skall en ny motsvarande anläggning uppföras på området inom följande års slut. Arrendegivaren kan på ansökan förlänga dessa tider.

### 6.2 Underhåll och renhållning av gata

Arrendetagare ansvarar för underhåll av tillfartsvägar från allmän väg.

### 6.3 Överlåtelse av arrenderätt

Arrendetagaren har utan att höra arrendegivaren rätt att överlåta arrenderätten till tredje part. Mottagaren är skyldig att underrätta arrendegivaren om överlåtelsen inom 3 månader från överlåtelsen. Till anmälan skall fogas en kopia av överlåtelsehandlingarna.

### 6.4 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 från förfallodagen samt av indrivningen föranledda kostnader.

### 6.5 Hävning av avtal

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

Arrendegivaren har också rätt att häva avtalet om arrendetagaren försummar sina skyldigheter i punkt 2.1-2.5. Avtalet skall hävas inom fem månader från att den tid som utsatts för fullgörandet av skyldigheten har gått ut. I fråga om arrendetagarens egendom och uppsnygningen av området iaktas förfarandet i punkt 5.

Avtalet har en ömsesidig uppsägningstid om 1 år med avslut per den 31:a december.

### 6.6 Säkerhet och avtalsvite

Bryter arrendetagaren mot villkoren i detta avtal är han skyldig att åt arrendegivaren, förutom eventuellt skadestånd, erlägga avtalsvite, som var gång uppgår till högst tio gånger beloppet av den årliga arrendeavgiften. Efter betalning av avtalsvite upphör inte skyldigheterna enligt detta avtal.

Arrendegivaren är berättigad att på arrendetagarens bekostnad erhålla och upprätthålla inteckning i arrenderätten till arrendetomten, och dessutom i arrendetagarens på tomten befintliga byggnader, som säkerhet för erläggandet av arrendeavgiften och andra av detta avtal föranledda fordringar till ett belopp om högst 0 euro.

## 6.7 Tilläggsvillkor

### **Sprängsten**

Sprängsten, liksom annat stenmaterial från tomten, till den del detta inte behövs för byggandet eller iordningställandet av tomtens gårdsområde, är kommunens egendom och arrendetagaren är förpliktigad att på uppmaning inom skälig tid transportera materialet till en av kommunen anvisad plats.

### **Avtal om vatten- och avlopp**

Om nyanslutning till kommunens vatten- och avloppsverk avtalas separat. Arrendetagaren förbinder sig att ansluta de byggnader som uppförs på arrendetomten till befintliga av Finströms kommunaltekniskas ab:s utbyggda serviceledningar.

## 6.8 Tvister

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

## 6.9 Ikraftträdande

För arrendetagarens vidkommande träder detta avtal i kraft omedelbart och för kommunens vidkommande när den kommunala myndighetens beslut att godkänna avtalet har vunnit laga kraft.

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

## UNDERSKRIFTER

Godby den DATUM

På Finströms kommuns vägnar:

Magnus Sandberg  
Kommundirektör

Härmed nöjda förbinder vi oss att uppfylla i arrendeavtalet upptagna villkor.

Ort och tid som ovan.

Arrendetagare NN

NN  
Titel

NN  
Titel

Bevittna:

**BILAGOR:**

- 1) Karta

2024-10-04

