

Avtal 434-

ARRENDEAVTAL

1. INLEDNING

1.1 Avtalsparter

Arrendegivare:
Lovisa stad, 0203263-9
(stadsfullmäktige xx.xx.2024 § xx)
Adress: Mannerheimgatan 4, PB 77
07901 Lovisa

Arrendator:
Medialiiga Oy
Adress: Östra Långgatan 4 C (Pharma City)
20520 Åbo

1.2 Arrendeyråde

Arrendeyrådet som avtalet avser är det område som bilagekartan visar på fastighet 434- 434-401-6-77 Fogdas i Antby i Lovisa stad, areal cirka 20 m². För arrendeyrådet gäller detaljplan godkänd 9.6.2004. I detaljplanen är arrendeyrådet anvisat som park (planbeteckning VP). Arrendeyrådets adress är Helsingforsvägen, 07900 Lovisa. Utplaceringsstället för LED-reklamtavlan är enligt adresssystemet enligt trafikledsverket 170/19/475/höger.

1.3 Arrendetid

Arrendetiden är 5 år. Arrendetiden börjar x.x.2024 och upphör x.x.2029.

2. AVGIFTER

2.1 Arrendavgift

Arrendatorn betalar arrendegivaren ett årsarrende, som är 2 000,00 euro (grundavgift). Arrendet bestäms enligt av stadsfullmäktige godkända prissättningen för till ytan 6–15 m² stor tvåsidig elektronisk reklamtavlan.

Arrendet betalas enligt faktura skickad av arrendegivaren per kalenderår till ett konto som arrendegivaren anvisar.

2.2 Indexvillkor

Arrendavgiften är bundet till levnadskostnadsindexet enligt följande:

Årsarrendet (grundavgiften) i punkt 2.1 justeras enligt förändringarna i det officiella levnadskostnadsindexet. Ändringens storlek framgår av jämförelser mellan basindexet och justeringsindexet. Beroende på om justeringsindexet är högre eller lägre än basindexet ska grundavgiften antingen höjas eller sänkas i motsvarande grad.

Det justerade årsarrendet räknas på följande sätt:
Basindex utgörs av indextalet för december 2023. Justeringsindexet utgörs av indextalet för december månad som föregår respektive avgiftsår. Det justerade årsarrendet får man

genom att dividera justeringsindexet med basindexet och multiplicera resultatet med grundavgiften.

Det justerade arrendet betalas från början av året respektive kalenderår.

2.3 Dröjsmålsränta

Om betalningen av arrendeavgiften eller något annat belopp som ska betalas enligt detta avtal försenas, ska dröjsmålsränta enligt 4 § i räntelagen (633/73) betalas på det förfallna beloppet från och med förfallodagen.

1. 3 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET

3.1 Användningsändamål

Arrendeområdet upplåts för ändamål som avses i 5 kap. i jordlegolagen (258/66) för utplacering av en elektronisk reklamapparat. Arrendatorn får utplacera på arrendeområdet en elektronisk reklamtavla med ändrande innehåll i enlighet med myndighetens tillståndsbeslut som beviljats för detta. Användningen av området till annat ändamål är förbjuden.

Arrendatorn är skyldig att se till att arrendatorn har alla nödvändiga myndighetstillstånd för genomförandet av byggprojektet och att arrendatorn följer lagstiftningens och myndigheternas eventuella krav och bestämmelser.

Arrendatorn förbinder sig att följa de villkor som getts i närings-, trafik- och miljöcentralen i Birkalands utlåtande 5.2.2024 (PIRELY/800/2024). Dessa villkor är bland annat gränsvärdena för störande ljusets ljusstyrka och luminans, ändringscykeln för innehållet i reklamtavlan med ändrande innehåll (minst 30 sekunder per reklam), fungerande i störningssituationer och så vidare. Utlåtandet finns som bilaga till detta avtal.

Om arrendatorn avviker från tillståndsvillkoren utan samtycke av den beslutande tillståndsmyndigheten, betalar arrendatorn som avtalsvite höjt årsarrende för den tid som avtalsbrottet varat, vilken är två gånger det belopp som angetts i punkt 2.1. Om avtalsbrottet fortsätter i ett års tid har arrendegivaren rätt att häva avtalet.

Arrendatorn får inte vidta åtgärder som vållar arrendegivaren eller tredje part skada eller olägenhet. Arrendatorn ansvarar för myndighetstillstånd och -utlåtanden på egen bekostnad.

3.2 Underhåll m.m.

Arrendatorn är skyldig att se till att arrendatorns konstruktioner och arrendeområdet underhålls samt att de är snygga och säkra. Färdiga konstruktioner får inte rivas utan arrendegivarens skriftliga samtycke. Träd som växer på området är arrendegivarens egendom. Träd får inte skadas eller fällas utan tillstånd, utom när de äventyrar säkerheten.

Arrendatorn svarar för behövliga ombyggnadsarbeten på området och står för kostnaderna för arbetet. Är ombyggnaden 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 som

arrendatorn utfört. Arrendatorn har inte heller rätt att, när arrendeförhållandet upphör, få ersättning för sådana ombyggnadsarbeten eller andra arbeten som höjt värdet på avtalsobjektet. När arrendeförhållandet slutar är arrendatorn skyldig att återställa området.

3.3 Redogörelseskyldighet enligt 139 § i miljöskyddslagen

Arrendegivaren meddelar att det enligt tillgänglig information inte enligt de uppgifter arrendegivaren har finns avfall eller ämnen som kan ge upphov till förorening av marken eller grundvattnet.

3.4 Förorening av marken

Arrendatorn är skyldig att se till att arrendeområdet inte genom arrendatorns 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.

Arrendatorn ansvarar för miljöskador som uppstått under arrendatorns hela besittningstid. För miljöskador som härstammar från annan tid ansvarar arrendegivaren.

3.5 Underarrendering

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

3.6 Syner

Arrendegivaren har rätt att förrätta syner på arrendeområdet för att kontrollera att arrendeområdet är i avtalsenligt skick och att övriga villkor i avtalet iakttas. Arrendatorn ska på förhand informeras om synen.

3.7 Överlåtelseskyldighet

Om, innan arrendetiden upphör, kommunen behöver en del av arrendeområdet till allmänt område eller om trafiksäkerheten eller det allmänna bästa kräver det, är arrendatorn skyldig att överlåta området eller en del av området till stadens användning. Skadan som överlåtelsen av område medför arrendatorn ersätts med ett avtal som ingås separat.

3.8. Arrendatorns skyldighet att avstå från användning av arrendeområdet

Arrendegivaren kan förutsätta att arrendatorn tidsbundet avslutar användningen av arrendeområdet på grund av byggarbeten som utförs på arrendeområdet eller i dess omgivning, på grund av olägenhet som medförs trafiken eller på grund av annan betungande orsak. Arrendatorn ansvarar då på sin bekostnad för rivningen, flyttandet eller lagring av sin egendom som finns på området.

Arrendegivaren meddelar skriftligen till arrendatorn om eventuellt behov av att avsluta användningen av arrendeområdet för en viss tid. Arrendatorn ska flytta från arrendeområdet inom den tid som angetts i arrendegivarens meddelande, dock tidigast inom två veckor från arrendegivarens meddelande.

Återställningsarbeten, renoveringsarbeten eller andra motsvarande arbeten på gatuområden eller övriga allmänna områden som genomförs på arrendeområdet berättigar till befriande

från arrendeavgift för den tid som arbetet förhindrar användningen av arrendeområdet i avtalsenligt ändamål. Återställningsarbeten, renoveringsarbeten eller andra motsvarande arbeten på gatuområden eller övriga allmänna områden utanför arrendeområdet berättigar inte till frigörelse från arrendeavgift eller nedsättning av arrendeavgiften.

4 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

4.1 Försättning av arrendeavtalet

Arrendatorn har företrädesrättighet att omedelbart då arrendetiden nämnd i punkt 1.3 upphört få området på nytt arrenderat till samma användningsändamål förutsatt att

- a) arrendatorn fyllt alla sina skyldigheter enligt detta avtal
- b) området även annars är avsedd att utarrenderas för motsvarande användningsändamål
- c) arrendatorn meddelat arrendegivaren skriftligen ett år innan arrendetiden upphört om sitt önskemål att nyttja sin här avsedda företrädesrättighet.

Arrendegivaren ska meddela arrendatorn, då arrendatorn begär om detta, i god tid innan ovannämnda tidsfrist som ställts på arrendatorn går ut, om området kommer att utarrenderas på nytt till motsvarande användningsändamål.

Arrendegivaren har rätt att justera och vid behov ändra villkoren i arrendeavtalet innan fortsättningsavtal ingås, avgiftsjustering medräknad. Om arrendatorn inte godkänner villkoren upphör arrendeavtalet på avtalets utsatta dag.

4.2 Inlösen

Om arrendatorn innan den utsatta tiden som fastställdes i punkt 4.1 inte meddelar att arrendatorn nyttjar sin företrädesrättighet till fortsatt arrende eller arrendegivaren inte på nytt utarrenderar området för användningsändamålet enligt arrendeavtalet, är arrendatorn vid upphörandet av arrendeavtalet skyldig att föra bort anläggningar och konstruktioner som arrendatorn äger. Arrendatorn är skyldig att återställa området.

Om arrendatorns ovan nämnda egendom inte har avlägsnats från området inom tre (3) månader från det att arrendeavtalet upphörde, har arrendegivaren rätt att sälja egendomen på offentlig auktion på arrendatorns vägnar samt att återställa området med de medel som försäljningen avkastar.

Om värdet av den egendom som arrendatorn 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.

4.3 Överlåtelse av arrenderätt

Arrendatorn har utan att höra arrendegivaren rätt att överlåta arrenderätten till tredje part. Mottagaren av arrenderätten är skyldig att underrätta arrendegivaren om överlåtelsen inom en (1) månad från överlåtelsen. Till anmälan ska fogas en kopia av överlåtelsehandlingarna.

Mottagaren är skyldig att låta inskriva sin rätt enligt det som stadgas i jordabalken (540/95).

7.1 4.4 Hävning av avtal

Avtalsparterna har rätt att häva avtalet på de grunder som stadgas i 20 och 21 § i jordlegolagen (258/66).

4.5 Avgörande av tvister

Eventuella tvister med anledning av detta avtal avgörs av Östra Nylands tingsrätt.

4.6 Ikraftträdande av avtalet

Detta avtal träder i kraft då bägge parter undertecknat avtalet.

4.7 Granskning av dokument

Arrendatorn har tagit del av handlingarna över fastigheten. Handlingarna är

1. lagfartsbevis
2. gravationsbevis
3. utdrag ur fastighetsregistret
4. plankartor och bestämmelser

UNDERTECKNING

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

Lovisa x.x.2024

LOVISA STAD

Marko Luukkonen
chefen för stadsplaneringsavdelningen

Medialiiga Oy
Verkställande direktör/
som representant för arrendatorn

Bilagor Arrendeavtalets bilagekarta
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Birkalands utlåtande