

Avtal 434-405-1-33-Vxxx

ARRENDEAVTAL

1. INLEDNING

1.1 Avtalsparter och avtalets syfte

Arrendegivare

Lovisa stad

FO-nummer: 0203263-9
Adress: PB 77, 07901 Lovisa
Beslut: stadsfullmäktige xx.xx.2024 § xx

Arrendator

Skarta Energy Oy

FO-nummer: 3182627-8
Adress: Karlfolksvägen 9, 02150 Esbo

Detta arrendeavtal har ingåtts för beredning av ett solkraftverksprojekt. Syftet är att avtalet ersätts med ett långfristigt arrendeavtal när detaljplanen är godkänd och vunnit laga kraft.

1.2 Arrendedområde

Arrendområdet som avtalet avser är beläget på fastighet 434-405-1-33 som är i Lovisa stads ägo, areal cirka 7,1 hektar. Området är för närvarande detaljplanlagt till jordbruksanvändning.

För området finns en anhängiggjord detaljplan och ändring av detaljplan, stadsdelar 1 Norrtull, 2 Östertull och 6 Nystaden, Bryggeribackens närområden (område för solenergi), (näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 15.12.2022/190 §).

Arrendområdet har preciserats för planering och det slutliga området preciseras med detaljplanen som upprättas. Efter att detaljplanen godkänts utarbetas ett nytt arrendeavtal.

1.3 Arrendetid

Objektets arrendetid är ett år från tidpunkten för undertecknandet. Arrendetiden fortsätts med ett år i sänder eller tills detaljplanen för Bryggeribackens områden vunnit laga kraft.

När detaljplanen trätt i kraft är syftet i det nya arrendeavtalet som ingås att arrendetiden är 30 år från tidpunkten av undertecknandet av det nya avtalet.

2. AVGIFTER

2.1 Arrendavgift

Arrendet är 7 100,00 euro i året (grundarrende), vilket är 5 % av priset på den så kallade råmarken ($2,00 \text{ €/m}^2 * 71\,000 \text{ m}^2 * 0,05$).

Arrendet betalas på ett konto som arrendegivaren anger enligt kalenderår i enlighet med faktura som arrendegivaren skickar.

Engångsersättningen på 50 000 euro som antecknats i punkt 2.4 betalas inom 14 dygn efter undertecknandet av arrendeavtalet.

2.2 Indexvillkor

Arrendeavgiften 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 januari 2024. 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 Inverkan på arrendets storlek av att detaljplanen träder i kraft och ändringen av användningsändamål

Då arrendet avsett i punkt 2.1 bestämts har som grund använts värdet av den så kallade råmarken. Efter det tillfälliga arrendeavtalet som uppgjorts för beredningen av detta projekt höjs det egentliga avtalets årsarrende till att motsvara användningsändamålet och/eller tilläggsbyggrätt som beviljats med planändring eller annat myndighetsbeslut. Den nya avgiften baserar sig då för sin del på marknadsprisenliga prisuppskattningen som gjorts med värderingsbrev. Efter att anläggningen tagits i bruk justeras arrendet igen, då man som arrendebestämningsgrund använder arrendebestämning som anknyter till kraftverkets produktionskapacitet + basarrendet som fastslagits för detaljplanens kvartersområde.

I enlighet med Jordägarnas Värderingscentral Ab:s värderingsbrev bestäms ett detaljplanlagt solkraftverksområdes basarrende till 2 150 euro/hektar/år. Basarrendet är bundet till indexet för november 2023. Justeringstidpunkten är indexet för december före betalningsåret.

2.4 Skatter och övriga betalningar

Arrendatorn förbinder sig med undertecknandet av detta avtal till att betala till Lovisa stad som engångsersättning 50 000 euro i planläggningskostnader och övriga kostnader.

Arrendegivaren förbehåller Affärsverket Lovisa Vatten rätten att ta ut anslutningsavgiften och grundavgiften avsedda i lagen om vattentjänster (119/2001) samt andra avgifter som gäller tjänster som verket levererar. Om arrendatorn bygger mer på arrendeområdet är arrendatorn skyldig att betala en tilläggsavgift i enlighet med lagen om vattentjänster.

Arrendatorn ansvarar också för arrendeområdets fastighetsskatt och eventuell höjning av markens fastighetsskatt.

2.5 Obetalade arrenden

Arrendatorn är skyldig att betala även de arrendeposter med förseningsräntor som den föregående arrendatorn lämnat obetalade, dock inte för en längre tid än tre år. Vid tidpunkten av undertecknandet av detta avtal finns inga obetalade arrenden.

2.6 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.

3 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET

3.1 Användningsändamål

Arrendeområdet upplåts för ändamål som avses i 5 kap. i jordlegolagen (258/66) för annat än boende. Användningsändamålet enligt planen är område avsedd för jordbruk (planbeteckning MA).

För arrendeområdet är anhängiggjord en första detaljplan och ändring av detaljplanen. Användningsändamålet för området som planerats är kommersiell näringsverksamhet som anknyter till solkraftsproduktion. Med detta arrendeavtal överläts området för projektets planerings- och beredningsändamål.

Arrendatorn har rätt att genomföra planeringsrelaterade mätningar och undersökningar av marken och annat dylikt. Arrendatorn sköter själv om eventuella behövliga ledningsutredningar och arbetstillstånd. Arrendegivaren för sin del bidrar i att få dessa tillstånd.

Arrendatorn är skyldig att se till att arrendatorn har alla myndighetstillstånd som behövs för verksamheten och att arrendatorn iakttar krav och bestämmelser i lagstiftningen och som myndigheter eventuellt ställt. Arrendatorn får inte med sina åtgärder medföra skada eller olägenhet till arrendegivaren eller tredje part. Arrendatorn får inte under planeringsskedet genomföra sådana åtgärder som äventyrar användningsändamålet i områdets gällande detaljplan (jordbruk).

3.2 Byggförpliktelse

Arrendeområdet omfattas inte av byggförpliktelse innan detaljplanen vunnit laga kraft.

3.3 Underhåll och grundläggande förbättringar

Arrendatorn är skyldig att se till att arrendatorns konstruktioner och arrendeområdet underhålls samt att de är snygga och säkra. Färdiga tillståndspliktiga byggnader får inte ens delvis rivas utan arrendegivarens skriftliga samtycke.

Arrendatorn svarar för görandet av grundliga förbättringar som anses behövliga på arrendeområdet och står för kostnaderna för arbetena. Är den grundliga förbättringen betydande krävs arrendegivarens skriftliga samtycke.

Arrendatorn har inte rätt till ersättning eller avdrag på arrendeavgiften för kostnader på grund av underhållsskyldigheten, grundliga förbättringar eller andra arbeten som arrendatorn utfört. Arrendatorn har inte heller rätt att, när arrendeförhållandet upphör, få ersättning för sådana grundliga förbättringar eller andra arbeten som höjt värdet på avtalsobjektet.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 Nedskräpning

Arrendatorn ser till att arrendeområdet inte nedskräpas av arrendatorn eller annars. Om arrendeområdet eller en del av det ändå har nedskräpats är arrendatorn skyldig att se till rengöringen på sätt som bestäms i 8 kap. i avfallslagen (646/2011).

3.7 Skadehändelse

Om en byggnad eller anläggning i arrendatorns ägo på arrendeområdet under en skadehändelse antingen helt eller delvis förstörs, ska arrendatorn bygga en motsvarande i den förstördas ställe. Byggnadsarbetet ska inledas inom ett år och slutföras inom tre år från skadehändelsen. Arrendegivaren kan på ansökan förlänga de här avsedda utsatta tiderna.

3.8 Servitut och begränsningar av användningsrätten

Arrendatorn är medveten om servitut och begränsningar av användningsrätten inom arrendeområdet eller dess omedelbara närhet. Områdena angränsar mot motorvägens, järnvägens och högspänningsledningars skyddsområden. Arrendeområdet är i sin helhet grundvattenområde av klass 1. Arrendatorn ska beakta dessa frågor och begränsningarna i planeringen och byggandet.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 Överlåtelseskyldighet

Om, innan arrendetiden upphör, kommunen behöver en del av arrendeområdet till gatuområde, mark för byggande av allmänna byggnader eller annat allmänt område, är arrendatorn skyldig att överlåta området. Skadan som överlåtelsen av område medför arrendatorn ersätts med ett avtal som ingås separat.

3.12 Utplacering av samhällstekniska ledningar och apparater

Arrendatorn tillåter att av kommunen anvisade ledningar, anläggningar och andra dylika objekt som betjänar samhället eller fastigheten samt deras fastställningar placeras på arrendeområdet.

Arrendegivaren förbinder sig att inte använda arrendeområdet på ett sätt som minskar solkraftsparkens prestations- och produktionsförmåga eller förhindrar eller medför olägenhet till genomförandet av eller kostnadshöjning av underhållet eller upprätthållandet av solkraftverken eller som på annat sätt försvårar eller medför olägenhet till användningen som preciserats i föregående punkt 3.1.

Om nödvändig utplacering av samhällsteknik inte kan göras utan att medföra skada ersätts arrendatorn för den olägenhet som arrendatorn medförs av åtgärder avsedda här med ett separat avtal som ingås.

4 ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

4.1 Fortsättning av arrendeavtalet

Arrendatorn har företrädesrättighet att omedelbart då arrendetiden nämnd i punkt 1.3 upphört få området på nytt arrenderat till samma användningsändamål eller till användningsändamålet av solkraftsproduktion som möjliggörs och eftersträvas i detaljplanen som upprättas förutsatt att

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

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 Registrering av arrenderätt

Arrendatorn har utan att höra arrendegivaren rätt att registrera arrenderätten som en särskild rättighet. Arrendatorn rätten är skyldig att underrätta arrendegivaren. Arrendegivaren försäkras att denna arrenderätt kan registreras på bästa prioritet.

Arrendatorn är skyldig att stryka anteckningen om registreringen av arrendeavtalet från lagfarts- och inteckningsregistret inom sex (6) månader från att arrendeavtalet upphört. Arrendatorn ansvarar för kostnaderna som registreringen och strykandet av registreringen medför. Arrenderätten eller registreringen av arrenderätten hindrar inte fastighetsägaren

från att söka inteckningar för fastigheten eller vid behov använda dem som säkerhet för en skuld, förutsatt dock alltid att avtalet och arrenderätten registreras som bästa prioritet.

4.4 Överlåtelse av arrenderätt

Arrendatorn har inte, utan att höra arrendegivaren, rätt att överlåta arrenderätten till tredje part.

4.5 Gravationer och särskilda rättigheter

Arrendegivaren försäkrar att arrendeområdet inte belastas av gravationer som inte framgår av systemet för fastighetsinformation eller av särskilda rättigheter såsom arrenderättigheter. Åkerarrendeavtal fortsätts inte på de här avsedda arrendeområdena från 2023 framåt.

4.6 Hävning av avtal

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

4.7 Skadeersättning

Om arrendatorn annars bryter mot detta avtal är arrendatorn skyldig att ersätta arrendegivaren för skada som uppkommer av brytandet mot avtalet.

4.8 Avgörande av tvister

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

4.9 Bekantande med objektet

Arrendatorn har granskat arrendeområdets gränser och terrängförhållanden samt jämfört dem med de uppgifter som framkommit av handlingarna som framförts om objektet. Arrendatorn har inget att anmärka gällande dessa frågor.

4.10 Granskning av handlingar

Arrendatorn har tagit del av handlingarna över fastigheten. Handlingarna är

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

4.11 Ikraftträdande av avtalet

Detta avtal träder i kraft då bägge parter undertecknat avtalet.

4.12. Ändring av avtalet

Alla ändringar eller tillägg till detta avtal ska göras skriftligen och förses med datum, och båda avtalsparter ska underteckna dem.

UNDERTECKNING

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

Lovisa xx.xx.2024

Som arrendegivare

Lovisa stad

Antti Piippo
markanvändningsingenjör
(stadsstyrelsen § befullmäktigande)

Marko Luukkonen
chefen för stadsplaneringsavdelningen

Som arrendator

Skarta Energy Oy

Otto Norokorpi
som representant för arrendatorn

Bilagor Arrendedområdets karta