

ARRENDEAVTAL

Arrendeavtalet baserar sig på stadsstyrelsens beslut 7.4.2025 § 56.

ARRENDEGIVARE:

Grankulla stad (FO-nummer 0203026-2)
Grankullavägen 10, 02700 Grankulla

(nedan arrendegivaren)

ARRENDETAGARE:

Namn (personbeteckning)
Adress

(nedan arrendetagaren)

arrendegivaren och arrendetagaren tillsammans nedan: avtalsparterna

ARRENDEOMRÅDE

Tomt 2 i kvarter 800 i 6:e stadsdelen i Grankulla
Fastighetsbeteckning: 235-6-800-2
Areal: 976 m²
Detaljplan: Ak 108
Beteckning i detaljplanen: kvartersområde för fristående småhus (AO-8)
Byggrätt: 200 m² vy
Adress: Bastbacken 5, Grankulla

Karta över arrendeområdet bifogas med arrendeavtalet.

1. Arrendetid

Arrendetiden börjar x.x.2025 och går ut x.x.2075. Arrendetiden är 50 år.

2. Arrendavgift

2.1 Bestämmandet av arrendavgiften

Arrendavgiften är 12 300 euro per år (grundavgift). Arrendavgiften bestäms med utgångspunkt i byggrätten (våningsytan) 150 m² vy.

Om den nyttjade byggrätten på arrendeområdet som färdigbyggd överstiger 150 m² vy kommer grundavgiften att justeras från och med början av det kalenderår som följer på året då bostadsbyggnaden tas i bruk, och en anteckning om det förs in i detta avtal.

Om ändringar senare under arrendetiden uppkommer i den nyttjade byggrätten på arrendeområdet kommer grundavgiften att justeras så den motsvarar den nyttjade byggrätten från och med början av det kalenderår som följer på året då ändringen tas i bruk, och en anteckning om det förs in i detta avtal.

Grundavgiften är dock alltid minst 12 300 euro per år.

2.2 Indexvillkor

Arrendavgiften justeras en gång per kalenderår fr.o.m. 1.1.2026. Avgiften är bunden till levnadskostnadsindex (1951:10=100). Som basindex används indextalet för mars 2025. Som justeringsindex används indextalet för december månad året före justering. Den justerade årliga arrendavgiften fås när justeringsindex divideras med basindex och multipliceras med grundavgiften.

2.3 Justering av arrendeavgiften under arrendetiden

Under arrendetiden görs en nivåjustering av grundavgiften så att grundavgiften justeras med medelvärdet av bostadsprisindex för tre år (åren 2048–2050) (prisindexen för gamla aktiebostäder i huvudstadsregionen, 2015=100). Som basindex används bostadsprisindex för år 2025. Nivåjusteringen görs från och med 1.1.2051.

Den arrendeavgift som då fastställs är den nya grundavgiften som justeras en gång per kalenderår från och med 1.1.2051 på det sätt som konstateras i kapitel 2.2. Då är basindextalet indextalet för årsmedelvärdet år 2050.

2.4 Betalning av arrendeavgiften

Arrendeavgiften för tiden x.x.2025–31.12.2025 betalas mot faktura senast 31.12.2025 på det konto som arrendegivaren anvisar.

Arrendeavgifterna för tiden 1.1.2026–31.12.2074 betalas varje kalenderår i två delbetalningar, av vilka den första (januari–juni) betalas senast den 30 april och den andra (juli–december) senast den 31 oktober mot faktura på det konto som arrendegivaren anvisar.

Arrendeavgiften för tiden 1.1.2075–x.x.2075 betalas i två delbetalningar, av vilka den första (1.1–30.6.2075) betalas senast den 30 april och den andra (1.7–x.x.2075) senast x.x.2075 mot faktura på det konto som arrendegivaren anvisar.

2.5 Försenad betalning av arrendeavgift

Om betalningen av arrendeavgiften försenas, ska dröjsmålsränta enligt 4 § i räntelagen (633/1982) betalas på det försenade beloppet från förfallodagen.

2.6 Obetalda arrendeavgifter

En arrendetagare som övertagit detta arrendeaftal är skyldig att betala även de arrendeavgifter, inklusive dröjsmålsränta, som föregående arrendetagare har lämnat obetalda, dock inte för en längre tid än tre år.

3. Nyttjande av arrendeområdet

3.1 Arrendeområdets bruksändamål

Arrendeområdet överläts för boende på det sätt som avses i 3 kap. i jordlegolagen (258/1966) och såsom bestämts om bruksändamålet i detaljplanen. På området får det byggas ett småhus med en bostad.

Arrendeområdet får inte utan arrendegivarens tillstånd användas för annat än bostadsändamål, och på arrendeområdet får inte bedrivas sådan verksamhet som stör omgivningen eller vållar arrendegivaren eller andra skada eller olägenhet.

Arrendetagaren är skyldig att se till att han eller hon har alla myndighetstillstånd som bruksändamålet förutsätter och att han eller hon följer de krav och bestämmelser som lagstiftningen och myndigheterna ställer.

3.2 Byggnadsskyldighet

Arrendetagaren förbinder sig att bygga en bostadsbyggnad på arrendeområdet så att byggnaden inom tre (3) år från undertecknandet av detta arrendeaftal har godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten att tas i bruk. Arrendegivaren kan på ansökan förlänga ovan nämnda tidsfrist.

Om arrendetagaren underlåter att uppfylla byggnadsskyldigheten inom utsatt tid har arrendegivaren rätt att säga upp arrendeavtalet inom en månad efter att tidsfristen för byggnadsskyldigheten har gått ut.

Om arrendetagaren överför arrenderätten till en tredje part innan byggnadsskyldigheten uppfyllts, förbinder sig arrendetagaren att i ersättning till arrendegivaren betala ett engångsbelopp som utgör 16 gånger grundavgiften vid tidpunkten för överlåtelse, om inte arrendegivaren särskilt har gett sitt samtycke till överföringen av arrenderätten.

3.3 Rivningsförbud för byggnaderna samt byggnadsskyldighet

Byggnader inom arrendeområdet får inte ens delvis rivas utan tillstånd av arrendegivaren.

Om en byggnad ägd av arrendetagaren inom arrendeområdet brinner upp eller på något annat sätt förstörs, ska arrendetagaren i stället för den uppföra en minst motsvarande byggnad. Byggarbetet ska inledas inom ett år och slutföras så att byggnaden har godkänts av byggnadstillsynsmyndigheten att tas i bruk inom tre år efter skadefallet. Arrendegivaren kan på ansökan förlänga ovan nämnda tidsfrist.

Om arrendetagaren underlåter att uppfylla byggnadsskyldigheten har arrendegivaren rätt att säga upp arrendeavtalet inom en månad efter att tidsfristen för byggnadsskyldigheten har gått ut. I fråga om arrendetagarens egendom och städning av området förfars då enligt bestämmelserna i punkt 6.

3.4 Underhåll av arrendeområdet

Arrendetagaren är skyldig att hålla arrendeområdet och sina byggnader i gott skick och dra försorg om områdets snygghet och säkerhet.

Det är inte tillåtet att skada träden som växer på arrendeområdet eller att fälla dem utan tillstånd, utom i det fall att de utgör en fara.

Arrendetagaren ansvarar för uppföljningen av trädens skick på arrendeområdet och ska vidta omedelbara åtgärder om något träd utgör en fara.

Om arrendegivaren blir tvungen att fälla ett träd i dåligt skick till följd av arrendetagarens försummelse, har arrendegivaren rätt att ta ut kostnaderna för trädfällningen av arrendetagaren.

All övrig trädfällning förutsätter arrendegivarens tillåtelse.

Anvisningarna och bestämmelserna om trädfällning ska tillämpas varje gång träd fälls. Träden ska skyddas på ett ändamålsenligt sätt under bygg- och underhållsarbeten.

Arrendetagaren ska se till att de saneringsarbeten inom arrendeområdet som anses nödvändiga blir gjorda och ansvara för kostnaderna. Arrendetagaren har inte rätt till ersättning eller till gottgörelse i arrendeavgiften för sin underhållsskyldighet eller för saneringsarbeten eller andra utförda arbeten. Arrendetagaren har inte heller rätt att då arrendeavtalet går ut få ersättning för saneringar eller andra arbeten som höjt objektets värde.

3.5 Förorenad mark

Arrendegivaren ansvarar för kostnaderna för eventuell förorening av arrendeområdet före utarrenderingen, dock så, att ansvaret i första hand ligger på den som orsakat föroreningen. Arrendegivaren känner inte till att arrendeområdet på grund av verksamhet som idkats där eller av någon annan orsak skulle ha förorenats eller att jordmånen skulle innehålla sådant avfall eller sådana ämnen som kan förorena marken eller grundvattnet.

Om det dock konstateras sådan förorening av marken som skett före utarrenderingen, ska arrendetagaren kontakta arrendegivaren innan åtgärder vidtas. Arrendegivaren ersätter de extra kostnader som föroreningen orsakar endast i det fallet att arrendetagaren på förhand har kommit överens om alla åtgärder i anslutning till saneringen innan de genomförs.

Arrendetagaren ska se till att arrendeområdet inte blir förorenat eller nedskräpat av arrendetagaren själv eller på något annat sätt. Om arrendeområdet eller en del av det trots allt har förorenats eller skräpats ned under arrendetiden, ska arrendetagaren sörja för saneringen av området till den nivå som myndigheten bestämmer eller såsom det bestäms i 14 kap. i miljöskyddslagen (527/2014) och/eller 8 kap. i avfallslagen (646/2011) eller senare tillkomna motsvarande bestämmelser.

Om arrendetagaren försummar den skyldighet som avses här, har arrendegivaren rätt att ta hand om saneringen för arrendetagarens räkning och ta ut de nödvändiga kostnaderna för åtgärderna av arrendetagaren.

3.6 Besiktningar

Arrendegivaren har rätt att utföra besiktningar på arrendeområdet för att kontrollera om arrendeområdet och byggnaderna inom området är i avtalsenligt skick och om bestämmelserna i detta avtal i övrigt följs. Arrendegivaren informerar arrendetagaren i god tid om besiktningen. Om besiktningen ger upphov till anmärkningar, ska bristen avhjälpas inom en skälig tidsfrist som arrendegivaren bestämmer.

3.7 Vidareutarrendering och överlåtelse av besittning

Arrendetagaren har inte rätt att utarrendera eller på annat sätt överlåta arrendeområdet eller en del av det till en tredje part, om inte arrendegivaren ger sitt skriftliga samtycke till detta.

4 Överlåtelse av arrenderätt

Arrendetagaren har rätt att utan att höra arrendegivaren överlåta arrenderätten till en tredje part. Äganderätten till byggnaderna inom arrendeområdet får inte överlåtas separat från arrenderätten.

Den som arrenderätten överlåts till är skyldig att ansöka om inskrivning av arrenderätten i enlighet med jordabalken (540/1995).

Den som arrenderätten överlåts till är skyldig att skriftligen meddela arrendegivaren om sitt förvärv inom tre månader från förvärvet. Till anmälan ska bifogas kopior av åtkomsthandlingen, arrendeavtalet samt eventuella andra handlingar som hänför sig till förvärvet. Överlåtare av arrenderätten är på motsvarande sätt skyldig att meddela arrendegivaren om överlåtelsen.

5 Omarrendering

5.1 Arrendetagarens företrädesrätt och anmälningsskyldighet

Arrendetagaren har vid utgången av den under punkt 1 nämnda arrendetiden företrädesrätt att omedelbart på nytt arrendera arrendeområdet för samma bruksändamål, förutsatt att arrendetagaren har fullgjort alla sina skyldigheter enligt detta avtal och att avsikten även i övrigt är att arrendera området för samma bruksändamål.

Arrendetagaren ska senast ett år innan arrendetiden går ut skriftligen meddela arrendegivaren om sin önskan att utnyttja sin företrädesrätt.

5.2 Arrendegivarens anmälningsskyldighet

Arrendegivaren ska på begäran av arrendetagaren meddela denna i god tid, men inte mer än tre år innan arrendetiden går ut, om arrendeområdet ska utarrenderas på nytt för motsvarande ändamål.

Om arrendegivaren senast ett år före utgången av arrendetiden har meddelat arrendegivaren att den är villig att förlänga arrendetiden på tidigare villkor, eller

ingå ett nytt arrendeavtal från utgången av den föregående arrendetiden med väsentligen oförändrade villkor eller mot en sådan arrendavgift som inte överstiger den gängse arrendavgiften för arrendeområdet vid tidpunkten för omarrendering, men om arrendetagaren då inte har godkänt erbjudandet inom den tidsfrist som arrendegivaren satt upp, är arrendegivaren inte skyldig att betala nedan nämnda lösesumma.

6 Inlösning

6.1 Arrendegivarens inlösningsskyldighet

Arrendegivaren är skyldig att vid utgången av den under punkt 1 nämnda arrendetiden lösa in den under punkt 3.2 nämnda byggnaden som ägs av arrendetagaren, och övriga inom arrendeområdet belägna byggnader som ägs av arrendetagaren och som har byggts med arrendegivarens skriftliga tillstånd.

Inlösningsskyldigheten omfattar också sådana för bestående bruk avsedda anordningar och anläggningar inom arrendeområdet som ägs av arrendetagaren och som kan anses tjäna användningen av byggnaden.

Inlösningsskyldigheten omfattar inte andra än ovan nämnda inom arrendeområdet belägna byggnader, halvfärdiga byggnader, anordningar och anläggningar, uppenbara lyxanordningar eller träd och buskar.

6.2 Arrendegivarens inlösningsrätt

Arrendegivaren har även rätt att av arrendetagaren lösa in sådan egendom inom arrendeområdet som inte omfattas av inlösningsskyldigheten enligt punkt 6.1 men som kan anses utgöra fast egendom som tillhör arrendetagaren.

6.3 Inlösningspris och betalning av det

Arrendegivaren betalar för den egendom som den löser in ett pris som utgör 60 % av egendomens tekniska värde vid den tidpunkt då arrendeavtalet upphör. Vid värderingen beaktas inte höjning av markvärdet, eventuell avkastning från byggnaderna eller lyxanordningar.

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

6.4 Inverkan av förnyat arrende på inlösningsskyldigheten

Om avtalsparterna avtalar om förlängning av den under punkt 1 nämnda arrendetiden eller arrendeområdet utarrenderas vid arrendetidens utgång omedelbart på nytt till samma arrendetagare, framskjuts arrendegivarens inlösningsskyldighet som avses i punkt 6.1 till utgången av den nya arrendetiden eller till dess avtalet annars upphör att gälla.

6.5 Egendom som inte löses in

Arrendetagaren är skyldig att vid arrendeavtalets upphörande föra bort sådana byggnader, anordningar och anläggningar samt övrig egendom som arrendegivaren inte löser in. Arrendetagaren är skyldig att städa upp området.

Om arrendetagarens ovan avsedda egendom inte har förts bort från området inom sex månader från arrendeavtalets upphörande, har arrendegivaren rätt att sälja den för arrendetagarens räkning på offentlig auktion samt städa upp området med de medel som den fått genom försäljningen.

Om arrendetagarens egendom på arrendeområdet uppskattas närmast täcka bara kostnaderna för ordnandet av en offentlig auktion, har arrendegivaren rätt att förfara med egendomen på det sätt den anser vara bäst.

7 Arrendetagarens köprätt

Arrendetagaren har rätt att köpa arrendeområdet under arrendetiden på villkor som arrendegivaren separat fastställer under förutsättning att arrendetagaren har uppfyllt byggnadsskyldigheten enligt punkt 3.2 och att slutsynen för de byggnader som ingår i byggnadsskyldigheten har gett byggnaderna i sin helhet godkänt.

Priset på arrendeområdet är under de första 10 åren från tidpunkten då arrendeavtalet ingicks 410 000 euro förhöjt med levnadskostnadsindex (1951:10=100) så att som basindex används indextalet för mars 2025 och som justeringsindex indextalet för den månad som infaller tre månader före tidpunkten för köpslut. Efter detta fastställs priset på arrendeområdet separat av staden.

Arrendegivaren förbinder sig att under arrendetiden inte sälja arrendeområdet till någon annan än arrendetagaren.

8 Övriga avtalsvillkor

- 1) Arrendetagaren har inspekterat arrendeområdet, dess gränser och terrängförhållandena samt omgivningen kring arrendeområdet. Arrendetagaren har jämfört dessa med den information som ingår i dokumenten om arrendeområdet. Arrendetagaren har inget att anmärka i fråga om dessa omständigheter.
 - 2) Arrendetagaren har tagit del av dokumenten om arrendeområdet, vilka omfattar:
 - lagfartsbevis (datum)
 - gravationsbevis (datum)
 - utdrag ur fastighetsregistret (datum)
 - villkor och förfarande för överlåtelse (Bastbacken 5)
 - utdrag ur den sammanställda detaljplanekartan
 - planbestämmelser för detaljplan Ak 108
 - utdrag ur baskartan och stadens ledningar
 - karta över ledningar och nät (endast på finska)

Arrendetagaren har också tagit del av plankartorna och planbestämmelserna för grannfastigheterna.
 - 3) Arrendetagaren ansvarar till alla delar för utförandet av de geotekniska utredningar samt andra undersökningar och utredningar som planeringen av byggprojekt kräver samt för kostnaderna för dessa. Arrendetagaren ansvarar till alla delar för de konstruktionsmässiga lösningar som krävs för genomförande av projektet samt för kostnaderna för dessa.
 - 4) Arrendetagaren svarar på egen bekostnad för att planera och vidta sådana bullerskyddsåtgärder och vibrationsskyddsåtgärder som eventuellt behövs på arrendetomten.
 - 5) Arrendetagaren är medveten om att byggnadsytan enligt detaljplanen på arrendetomten har ett avstånd på mindre än åtta meter från byggnadsytan enligt detaljplanen på tomt 235-6-800-1 och att det på tomt 235-6-800-1 finns byggnader vars avstånd från byggnadsytan enligt detaljplanen på arrendetomten är mindre än åtta meter. Arrendetagaren ansvarar på egen bekostnad för alla åtgärder som detta medför för byggandet och användningen av arrendeområdet. Arrendetagaren förbinder sig att vid behov på egen bekostnad bygga brandsektioner i sina byggnader. Arrendetagaren
-

godkänner och förbinder sig att vid behov avtala om att tomt 235-6-800-1 har permanent rätt att låta bli att bygga en brandmur (128 § i bygglagen (751/2023) och 80 § i markanvändnings- och byggförordningen (895/1999) väggsservitut).

- 6) Arrendetagaren är medveten om byggnaden som ligger utanför byggnadsytan på tomt 235-6-800-1 i närheten av gränsen till arrendetomten. Arrendetagaren ansvarar på egen bekostnad för att byggnaden beaktas vid byggandet och användningen av arrendeområdet.
- 7) Arrendetagaren är medveten om att det finns en brunn på arrendetomten. Arrendetagaren ansvarar på egen bekostnad för att brunnen istandsätts eller avlägsnas på ett ändamålsenligt sätt så att den inte medför fara eller olägenhet.
- 8) Arrendetagaren är skyldig att tillåta att av arrendegivaren anvisade erforderliga ledningar och anläggningar mm. som betjänar samhället eller fastigheten samt deras fästanordningar placeras inom arrendeområdet, över detta och i byggnaderna inom området.
- 9) Om arrendegivaren före arrendetidens utgång behöver en del av arrendeområdet som gatu- eller trafikområde eller för något annat allmänt ändamål, är arrendetagaren skyldig att överlåta det område som behövs för nämnda ändamål. Överlåtelseskyldigheten gäller dock inte det område där arrendetagarens byggnad är belägen.

Arrendetagaren har rätt att få ersättning av arrendegivaren för de olägenheter och skador som överlåtelsen av området vållar.

- 10) Arrendetagaren ansvarar för de skyldigheter som lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (669/1978) ålägger tomtägaren.

9 Inskrivning av arrenderätten

Arrendetagaren är skyldig att ansöka om inskrivning av arrenderätten enligt detta avtal såsom bestäms i jordabalken (540/1995).

Arrendetagaren är skyldig att inom tre (3) månader från början av arrendetiden ansöka om inteckning med bästa förmånsrätt i arrenderätten och sina byggnader belägna på arrendeområdet till ett belopp av tre gånger grundavgiften och förbinder sig att uppge arrendegivaren som mottagare av det elektroniska pantbrevet.

10 Avtalsbrott

Om arrendetagaren bryter mot villkoren i detta avtal, är han eller hon skyldig att betala skadestånd till arrendegivaren och därtill avtalsvite separat för varje väsentligt avtalsbrott till ett belopp av två gånger den årliga arrendeavgiften vid tidpunkten för avtalsbrottet.

11 Uppsägning av arrendeavtalet

Vardera avtalsparten har rätt att säga upp arrendeavtalet på de i jordabalken (258/1966) och i detta avtal nämnda grunderna.

12 Behandling av meningsskiljaktigheter

Eventuella meningsskiljaktigheter som gäller detta avtal avgörs i första hand genom förhandlingar. Om lösning i tvisten inte nås, förs ärendet till Västra Nylands tingsrätt för avgörande.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, ett för vardera avtalsparten.

Arrendegivare:

Grankulla ____ . ____ . 2025

Grankulla stad

xx

Arrendetagare:

Grankulla ____ . ____ . 2025

xx

BILAGOR:

1) KARTA ÖVER ARRENDEOMRÅDET

BILAGA
KARTA ÖVER ARRENDEOMRÅDET / BASTBACKEN 5

