



Arrendering av område för Torgkiosken, del av allmänt område 3P (478-3-9903-0)

Dnr MHSTAD/1472/2024

Stadsmiljönämnden 104 §, 09.12.2024

Bilaga:

- Förslag till arrendeavtal för Torgkiosken; A – SMN 104 §
- Karta arrendeavtal Torgkiosken; B – SMN 104 §

Mätningingenjörens beredning:

Torgkiosken ägs av staden och byggdes ursprungligen som en kiosk, men utvidgades åren 2006–2007 med en serveringsdel och toaletter enligt bygglov som godkändes den 14.8.2006. Byggnaden är för tillfället uthyrd fram till den 30.4.2026, men avsikten är att sälja byggnaden och bryta ut ett särskilt arrendeområde inklusive uteservering. I hyresavtalet ingår ett område 1 m utanför byggnaden samt en bilparkering. Utöver hyresavtalet finns ett tillstånd för uteservering om 46 m² under tiden april-september. Arrendeavtalet avser ett ca 334 m² stort område enligt bifogad karta.

Byggnaden ligger i stadens parkområde, enligt stadsplanen betecknat PM. Inom området får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv utbyggas vägar för den lätta trafiken samt anläggningar och byggnader för fritids- och kioskverksamhet jämte erforderliga matar- och tillfartsleder. Byggnader och anläggningar ska uppfylla högt ställda krav på arkitektonisk utformning. Stadsplanen är från år 1990 med en komplettering från år 2004.

Förslaget till arrendeavgift är 3 758 euro per år och avgiften indexjusteras årligen. Värdet på arrendeområdet, som arrendepriiset är baserad på, är jämförbart med motsvarande områden och byggnader med beaktande av det centrala läget. Arrendetiden är 20 år med möjlighet till förlängning. Arrenderätten kan överlåtas till tredje part utan att staden hör.

Verksamheten i enlighet med gällande bygglov förutsätter anvisande av fyra bilplatser, vilket ordnas genom ett friköpsavtal som hanteras i separat ärende och avtalet ska överföras på köparen av byggnaden. Utöver friköpsplatserna har arrendetagaren rätt att hålla en bil parkerad på arrendeområdet.

Föreslås att stadsmiljönämnden godkänner bifogat arrendeavtal inför kommande försäljning av Torgkiosken. I samband med försäljningen kan det finnas behov av justeringar i arrendeavtalet, varför förslaget är att stadsmiljöchefen befullmäktigas att besluta om mindre ändringar i arrendeavtalet och om avtalets undertecknande. Avsikten är att arrendeavtalet undertecknas samtidigt som köpebrevet för byggnaden. Nämndens beslut gäller under förutsättning att staden efter separat beslut genomför försäljningen av byggnaden.

Stadsmiljöchefens förslag:

Stadsmiljönämnden godkänner bifogade arrendeavtal. Stadsmiljöchefen befullmäktigas att besluta om mindre ändringar i arrendeavtalet och om avtalets undertecknande. Nämndens beslut gäller under förutsättning att staden efter separat beslut genomför försäljningen av byggnaden.

Beslut: Ärendet återremitteras. Förvaltningen gör en översyn av ärendet i förhållande till delgeneralplanen.

Stadsmiljönämnden 8 §, 10.02.2025

Stadsarkitektens beredning:

En översyn av Torgets framtida användning utifrån delgeneralplanen och vision är gjord och det aktuella området föreslås fortsättningsvis innehålla samma funktion.

Stadsmiljöchefens förslag:

Stadsmiljönämnden godkänner bifogade arrendeavtal. Stadsmiljöchefen befullmäktigas att besluta om mindre ändringar i arrendeavtalet och om avtalets undertecknande. Nämndens beslut gäller under förutsättning att staden efter separat beslut genomför försäljningen av byggnaden.

Beslut: Ärendet återremitteras. Förvaltningen gör en översyn av p.5 (bortförande av byggnader och anläggningar vid arrendetidens slut) i arrendeavtalet.

Stadsmiljönämnden 16 §, 24.03.2025

Bilaga:

- C - Förslag till arrendeavtal för Torgkiosken

Mätningssingenjörens beredning:

Ärendet har återremitterats för översyn av punkt 5 i arrendeavtalet, som reglerar vad som händer när arrendetiden upphör. Enligt nuvarande formulering i punkt 5 ska arrendetagaren bortföra sina byggnader inom sex månader från det att arrendeavtalet upphör och om så inte görs har staden rätt att för arrendetagarens räkning sälja dessa på offentlig auktion.

Detta är en standardformulering som gäller i alla arrendeavtal gällande kiosker i staden.



Arrendetiden är satt till så lång tid, 20 år, att det att byggnaderna måste tas bort av arrendetagaren inte borde ha någon avgörande betydelse vid en försäljning av byggnaden.

Så länge staden vill ha en kiosk på Torget så kommer byggnaden att få stå kvar genom att arrendet kan förlängas. Arrendetagaren har också möjlighet att fritt överlåta arrendet, vilket gör att de har möjlighet att sälja kiosken och låta någon annan ta över arrendet.

En annan möjlighet är att punkten formuleras som i punkt 5 i bilaga C. Den formuleringen har använts i arrendeavtalet som gäller Gröna Udden och enligt den har staden rätt att lösa in byggnaderna när avtalet upphör om man önskar, men om staden inte utnyttjar den rätten måste arrendetagaren ta bort byggnaderna. Förvaltningen förordar inte detta alternativ då arrendeavtal för kiosker bör behandlas jämlikt.

Ställföreträdande stadsmiljöchefens förslag:

Stadsmiljönämnden godkänner bifogade arrendeavtal enligt bilaga A. Administrativa chefen befullmäktigas att besluta om mindre ändringar i arrendeavtalet och om avtalets undertecknande. Nämndens beslut gäller under förutsättning att staden efter separat beslut genomför försäljningen av byggnaden.

Beslut: Förslaget godkänns.

ARRENDEAVTAL

Arrendet grundar sig på stadsmiljönämndens beslut **xx.xx.202x**, § **xx**

1. INLEDNING

1.1 Avtalsparter

Arrendegivare: Mariehamns stad, (FO-nummer 0205071-4)
PB 5
22101 Mariehamn

Arrendetagare: **Namn, FO-nr xxxxxxxx-x**
Gatunamn
Postnr Postadress
Kontaktperson: Förnamn Efternamn

1.2 Arrendeområde

Avtalet avser ett ca 334 m2 stort område, del av fastigheten 478-3-9903-0 i stadsdelen Storängen i Mariehamns stad. Områdets gränser framgår av bilaga 1. I gällande stadsplan är området avsatt till PM (parkområde, där byggnader för fritids- och kioskverksamhet får utbyggas) enligt stadsplan 604 (7.5.1990) och 830 (30.3.2004). Markområdet ges på arrende i befintligt skick.

2. ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET

2.1 Definition av verksamheten

Arrendeområdet upplåts på det sätt som avses i 5 kap. jordlegolagen (258/66) för nedannämnda verksamheter.

Arrendeområdet ges på arrende för drivande av kiosk, gatukök eller därmed jämförbar verksamhet.

Arrendetagaren är skyldig att se till att han har alla de myndighetstillstånd som krävs för verksamheten och byggprojekt samt att han iakttar alla de krav och föreskrifter som lagstiftningen och myndigheterna ställer.

Arrendetagaren har rätt att, efter att ha inhämtat erforderliga tillstånd, utan arrendegivarens vidare samtycke riva och, under förutsättning att de är ägnade för den verksamhet som arrendeområdet upplåtes för, uppföra nya byggnader på arrendeområdet. Arrendetagaren får inte vidta byggnadsåtgärder som vållar arrendegivaren eller tredje man skada eller olägenhet.

2.2 Underhåll m.m.

Arrendetagaren är skyldig att se till att byggnaderna och arrendeområdet underhålls samt att de är snygga och säkra. Träd på området får inte skadas eller fällas utan tillstånd. I samband med byggnadsarbete skall träden till nödiga delar skyddas. Ifall arrendetagaren observerar att träden ruttnar eller annars utgör en fara, måste staden meddelas om detta.

Arrendetagaren svarar för alla kostnader för sandning och renhållning för arrendeområdet.

Arrendetagaren är skyldig att inhägna sin sophantering enligt arrendegivarens direktiv.

Arrendetagaren svarar för att behövliga arbeten för förbättring av arrendeområdet utförs samt för de kostnader som dessa medför. Är arbetena betydande, skall arrendegivarens skriftliga samtycke inhämtas.

Arrendetagaren har inte rätt till ersättning eller avdrag på arrendeavgiften för kostnader som underhållsskyldigheten, förbättringar eller övriga av honom utförda arbeten medför.

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

2.3 Förorening av marken

Arrendetagaren är skyldig att se till att arrendeområdet inte genom arrendetagarens åtgärder eller annars förorenas. Har arrendeområdet eller en del av det dock förorenats under arrendetiden är arrendetagaren skyldig att se till att området blir rengjort på sätt som godkänns av arrendegivaren.

Försummar arrendetagaren denna skyldighet, har arrendegivaren rätt att låta rengöra området för arrendetagarens räkning och kräva betalning av kostnaderna för rengöringen av arrendetagaren.

2.4 Arrendetagarens rätt att upplåta området åt tredje man

Arrendetagaren kan inte utan samtycke av arrendegivaren upplåta området åt en underarrendetagare eller annars upplåta arrendeområdet eller en del därav till tredje man. Normal uthyrning av lokalerna är tillåtet.

2.5 Syn

Arrendegivaren får förrätta syn på arrendeområdet för att kontrollera att arrendeområdet och byggnaderna är i avtalsenligt skick samt att övriga villkor i avtalet iakttas. Arrendetagaren skall på förhand informeras om synen.

2.6 Arbeten och ledningar som arrendegivaren tillhandahåller kostnadsfritt

Arrendegivaren tillhandahåller inga lednings- eller belysningsanslutningar utöver de vid avtalets ingående befintliga. Kostnader för underhåll, reparation och drift av dessa ankommer på arrendetagaren.

Om anslutning till stadens vatten- och avloppsverk avtalas separat.

2.7 Placering av ledningar m.m.

Arrendetagaren tillåter att det enligt stadens beslut på arrendeområdet, under jorden, ovanför det och på byggnader som befinner sig på området, placeras sådana behövliga ledningar, utrustning o.d. som betjänar området eller samhället, inklusive fästanordningar 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.

Arrendetagaren uppmärksammas på att det på området finns befintliga ledningar enligt bifogad karta. Arrendetagaren får inte anlägga konstruktioner som försvårar underhåll av ledningarna. Vid nödvändiga grävningsarbeten återställs markytan av ledningsägaren.

2.8 Upplåtelseskyldighet

Om staden 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.

2.9 Dräneringsåtgärder

Staden befriar sig från allt ansvar för dräneringsåtgärder som kan vara nödvändiga för att från arrendeområdet avleda eventuellt flödes- och grundvatten från stadens kringliggande områden.

3. ARRENDETIDENS LÄNGD

Arrendetiden utgör tjugo (20) år och börjar xx.xx.202x och slutar xx.xx.204x.

Om området efter arrendetidens utgång ånyo ges ut för samma eller liknande ändamål skall arrendetagaren äga förtur till arrendeavtalet, dock så att staden skall äga rätt att ändra såväl arrendesumma som övriga arrendevillkor.

4. AVGIFTER

4.1 Arrendeavgift

Arrendetagaren betalar arrendegivaren ett årsarrende på tretusensjuhundrafemtioåtta/00 (3 758,00) euro (grundavgift) (index xxx,x).

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 (2010 = 100).

Årsarrendet (grundavgiften) i punkt 4.1 justeras enligt förändringarna i det officiella konsumentprisindexet från och med 1 januari 202x. Ändringens storlek framgår av jämförelser mellan basindex och justeringsindex. Beroende på om justeringsindexet är högre eller lägre än basindexet skall grundavgiften antingen höjas eller sänkas i motsvarande grad.

Det justerade årsarrendet räknas på följande sätt:

Basindex utgörs av indextalet för xxxxx månad år 202x. Indextalet är xxx,x. Justeringsindex utgörs av indextalet för årsmedeltalet av konsumentprisindex för föregående år. Det justerade årsarrendet får man genom att dividera justeringsindexet med basindex och multiplicera resultatet med grundavgiften.

Det justerade årsarrendet betalas från ingången av den juni månad som följer närmast efter justeringstidpunkten.

4.3 Obetalda arrendeavgifter

Arrendetagaren är också skyldig att betala de arrendeavgifter jämte dröjsmålsränta som föregående arrendetagare har försummat att betala, dock inte för en längre tid än tre år.

5. BORTFÖRANDE AV BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR VID ARRENDETIDENS SLUT

När arrendeförhållandet upphör är arrendetagaren skyldig att bortföra sina byggnader, anordningar och anläggningar samt att iståndsätta platsen för dessa. Såvida byggnaderna, anordningarna och anläggningarna icke undanskaffas inom sex månader från arrendeförhållandets upphörande, är staden berättigad att för arrendetagarens räkning försälja dessa på offentlig auktion och att ombesörja iståndsättande av platsen.

6. ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

6.1 Skadefall

Om en byggnad som arrendetagaren äger på arrendeområdet förstörs helt eller delvis, skall arrendetagaren uppföra en ny motsvarande byggnad på området. Byggnadsarbetet skall inledas inom 1 år och slutföras inom 2 år från skadefallet.

Arrendegivaren kan på ansökan förlänga dessa tider.

6.2 Överlåtelse av arrenderätten

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

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

6.3 Dröjsmålsränta

Om betalningen av arrendeavgiften eller ett annat belopp som skall betalas enligt detta avtal fördröjs, skall dröjsmålsränta från förfallodagen betalas på de förfallna beloppen. Den årliga dröjsmålsräntan är sju (7) procentenheter högre än den av Finlands Bank fastställda referensräntan som gäller vid ifrågavarande tidpunkt.

6.4 Hävning av avtalet

Avtalsparterna har rätt att häva avtalet på de grunder som stadgas i 21 § jordlegolagen (258/66). Beträffande arrendetagarens egendom och uppsnygningen av området skall härvid förfaras såsom föreskrivs i punkt 5.

6.5 Inhägnad

Området får inte utan arrendegivarens medgivande inhägnas.

6.6 Bilplats

Arrendetagaren har rätt att köra in och hålla en bil parkerad inom arrendeområdet på plats som överenskommes med arrendegivaren. Övriga bilplatser som krävs för att uppfylla verksamhetens bilplatsbehov ordnas genom skilt friköpsavtal med staden.

6.7 Angränsande torgområde

Arrendetagaren är fullt medveten om att tomten angränsar till stadens torg, där torghandel och evenemang förekommer. Under evenemang, samt under tiden för etablering och avetablering av dem, kan inhägnader förekomma och andra störningsmoment uppstå. Arrendetagaren kan inte ha några krav på staden gällande det. Staden kommer att medverka till dialog mellan arrendetagaren och evenemangsarrangören.

6.8 Avtalsvite

Bryter arrendetagaren mot villkoren i detta avtal är han skyldig att åt arrendegivaren, förutom eventuellt skadestånd, erlägga avtalsvite, som var gång uppgår till **18 788 euro**.

6.9 Avgörande av tvister

Twist som följer av detta avtal skall hänskjutas till Ålands tingsrätt för avgörande.

6.10 Ikraftträdande

För arrendetagarens vidkommande träder detta avtal i kraft **xx.xx.202x** och för stadens vidkommande träder avtalet i kraft när det undertecknats samt under förutsättning att stadsmiljönämndens beslut gällande arrendet och stadsfullmäktiges beslut gällande försäljning av byggnaden vinner laga kraft. I annat fall förfaller avtalet utan vidare åtgärder.

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

Mariehamn, den dag månad år

För Mariehamns stad:

Susanne Perander
stadsmiljöchef

För arrendetagaren:

Förnamn Efternamn
titel

Bevittnas:

BILAGOR

- 1) Karta över arrendeområdet

