



Organ
Stadsstyrelsen

Plats
Stadshuset

Datum
26.1.2023

Tid
15.00-15.58 1

<p>Beslutande</p> <p>Ingrid Zetterman, ordförande Peter Enberg, I vice ordförande Henrik Löthman, II vice ordförande Nina Fellman Anna Holmström Elias Lindström Conny Nylund Terese Åsgård Peter Ekholm</p>	<p>Övriga</p> <p>Arne Selander, stadsdirektör Emma Dahlén, kanslichef Sofie Roxbäck, Integrationsamordnare</p>
<p>Underskrifter</p> <p>Ingrid Zetterman Ordförande</p> <p>Emma Dahlén Sekreterare</p>	
<p>Protokolljustering Elektroniskt enligt bakomliggande e-post 31.1.2023</p> <p>Conny Nylund</p> <p>Nina Fellman</p>	
<p>Protokollet publicerat på stadens webbplats 31.1.2023</p> <p>Emma Dahlén Kanslichef</p>	
<p>Utdragets riktighet bestyrks</p> <p>Mariehamns stadshus</p> <p>Emma Dahlén Kanslichef</p>	



10 § Sammanträdets konstituerande

Stadsstyrelsen 10 §, 26.1.2023

Sammanträdets beslutförhet och laglighet

Stadsstyrelsen konstaterar att sammanträdet är lagenligen sammankallat och beslutsfört.

Protokolljustering

Till protokolljusterare utses Conny Nylund och Nina Fellman.

Protokolljustering genomförs elektroniskt senast 31.1.2023 kl. 15.00.

Föredragningslistan

Föredragningslistan godkänns med tillägg:

22 § Indragning av tjänst som timlärare och inrättande av tjänst som specialklasslärare
23 § Ändring av stadsplanen för stadsdelen Kvarnberg, del av hamnområdet 7L och del av hamnområdet 7L och del av parkområdet 7P samt Öfvernäs by, del av lägenheten Rnr 2:2, (stplnr 1140), Lilla holmen (Stfge)

12 §

**Förlängning av arrendeavtal, Fabriksgatan 10,
Kommunernas socialtjänst k.f.**

Dnr MHSTAD/1621/2022

Infrastrukturnämnden 70 §, 22.11.2022

Bilaga:

- Anhållan; A – IN 70 §
- Förslag till arrendeavtal; B – IN 70 §

T.f. samhällstekniska chefens beredning: Tomten Rossen 5 - 3 är idag utarrenderad till Ålands handikappförbund r.f., arrendetiden går ut 31.1.2025. Kommunernas socialtjänst k.f. (KST) har för avsikt att köpa fastigheten där Fixtjänst har sin verksamhet idag av Ålands handikappförbund r.f. KST har lämnat in en anhållan med önskan om att vid ett köp få ett förlänga arrendetiden med ett nytt arrendeavtal på 40 år.

Då stadsarkitektkontoret har fått i uppgift att se över stadsplanerna för Rossenområdet så borde arrendeavtalet förlängas enbart med 20 år, till den 30.1.2045. Detta för att inte förlänga arrendetiden i området som helhet. Det nya tomtpriset är enligt det senaste indexjusterade priset beräknat till 55 254 euro enligt reglerna för prissättning av industritomter i Rossen och Norrböle. Arrendeavgiften är 4,5 % av tomtpriset.

Stadsmiljöchefens förslag: Infrastrukturnämnden beslutar att arrendet förlängs med 20 år till den 31.1.2045, samt godkänner bifogade förslag till arrendeavtal. Stadsmiljöchefen ges rätt att ta beslut om förlängning av arrendeavtalet när KST:s köp av fastigheten är genomfört och arrendeavtalet överförs till dem i lantmäteriverkets register samt vid behov göra mindre ändringar i förslaget till arrendeavtal.

Beslut: Förslaget godkänns.

Stadsstyrelsen 270 §, 24.11.2022

Beslut: Stadsstyrelsen beslutar med stöd av § 117 stadens förvaltningsstadga, på förslag av stadsstyrelsens ordförande Ingrid Zetterman uppta ärendet MHSTAD/1621/2022, infrastrukturnämndens beslut 70 §, 22.11.2022 till behandling.

Ärendet remitteras till stadsledningen för vidare beredning.

Stadsstyrelsen 12 §, 26.1.2023

Bitr. kanslichefens beredning: Efter vidare utredning har alternativa platser lagts fram för Mariehamns Energi Abs behov av mark för utbyggnad av en biopanna i anslutning till befintlig pannanläggning.

Av prioriteringsordningen för planering och utbyggnad av Mariehamn som fastställdes genom budget 2023 framgår att det inledande arbetet med ny stadsplan för Klintkajen och Rossenområdet föreslås inledas under 2023. Med beaktande av att ett uppdrag för översyn av stadsplanen för det aktuella området är initierat finns orsak att inte förlänga arrendet med mer än 20 år, detta för att inte förlänga tiden för redan ingångna arrenden i området som helhet.

Stadsdirektörens förslag: Stadsstyrelsen beslutar att arrendet för tomten Rossen 5 – 3 förlängs med 20 år så att arrendet löper ut den 31 januari 2045 samt godkänner bifogat förslag till arrendeavtal. Vidare beslutar stadsstyrelsen att ge stadsmiljöchefen rätt att fatta beslut om förlängning av arrendeavtalet efter att KSTs köp av fastigheten är slutfört och arrendeavtalet har överförts till kommunalförbundet i lantmäteriverkets register. Stadsmiljöchefen befullmäktigas att, om behov föreligger, göra mindre ändringar i förslaget till arrendeavtal.

Beslut: Förslaget godkänns med tillägg av en ny punkt

6.6 Arrendetagaren bekräftar genom undertecknande av detta avtal att arrendetagaren är införstådd med att staden har för avsikt att planera en av de intilliggande tomterna för byggnation av biopanna.

Numrering av efterföljande punkter konsekvensändras.

ARRENDEAVTAL

Arrendering av tomten baserar sig på **xxxxx beslut xx.x.20xx § xx**.

1 INLEDNING

1.1 Avtalsparter

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

Arrendetagare: Kommunernas socialtjänst k.f., FO-nr 0954883-0
Styrmansgatan 2 B
22100 Mariehamn

1.2 Arrendeområde

Tomt nr 3 i kvarter 5 i stadsdelen Rossen i Mariehamns stad. Adress: Fabriksgatan 10.
Tomtindelningen är bindande. Arrendeområdets areal är 2 113 m².

1.2 Ersättande av tidigare arrendeavtal

Detta avtal ersätter det tidigare arrendeavtalet ursprungligen ingånget den 01.02.2005 och med sista giltighetsdag 31.1.2025

2 ANVÄNDNING AV ARRENDEOMRÅDET OCH BEBYGGNADSSKYLDIGHET

2.1 Användningsändamål och verksamhet

Arrendeområdet upplåts i enlighet med 5 kap. i jordlegolagen (258/1966) för industriändamål enligt vad stadsplanen 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 staden användas för annat ändamål än vad som avses i detta arrendeavtal. Den industriella verksamheten 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 byggprojektet. Arrendetagaren svarar för grundläggningssättet för byggnaden.

2.3 Stängsel och reklam

På stängsel, byggnader eller liknande får inte utan tillstånd av arrendegivaren fästas annan reklam än arrendetagarens firmanamn och symbol.

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. Färdiga byggnader får inte ens delvis rivs utan arrendegivarens skriftliga samtycke. 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 arrendegivaren meddelas om detta.

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 arrendeavgiften 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 Förorening 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 given skälig tid.

2.9 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 fastigheten 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.

2.10 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.

2.11 Dräneringsåtgärder och grönområden

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

Det ankommer på arrendetagaren att sköta grönområden som är belägna mellan gata och tomtgräns, till den del det gäller grönområden vilkas bredd understiger fem meter.

3 ARRENDEFÖRHÅLLANDETS LÄNGD

3.1 Arrendetid

Arrendetiden utgör ca tjugotvå (22) år och börjar xx.xx.202x och slutar 31.1.2045.

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

- arrendetagaren har fullgjort alla förpliktelser i detta avtal,
- området i varje fall skulle utarrenderas för motsvarande ändamål och
- 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 tvåtusenfyrhundraåttiosex/00 (2 486,00) euro (grundavgift), beräknad enligt 4,5 % av tomtpriset 55 254 euro (index 126,3).

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 2024. 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 januari månad år 2022. Indextalet är 126,3. 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 Hur ändring av plan och utökad byggrätt påverkar arrendeavgiften

Arrendegivaren har rätt att justera arrendeavgiften om användningsändamålet, stadsplanebestämmelser, 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

Arrendetagaren betalar avgifterna för eventuell fastighetsbildning och registrering.

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.

4.5 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 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 byggnad som arrendetagaren äger på arrendeområdet förstörs helt eller delvis i ett skadefall, skall arrendetagaren uppföra en ny motsvarande byggnad på området. Byggnadsarbetet skall inledas inom 1 år och slutföras inom 3 år från skadefallet.

Arrendegivaren kan på ansökan förlänga dessa tider.

6.2 Underhåll och renhållning av gata

I det fall att underhålla och hålla ren en gata som gränsar till fastigheten bestäms enligt landskapslag om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden, är arrendetagaren skyldig att försörja om underhåll och renhållning av den vid arrenderade tomten belägna gatuandel i enlighet med gällande lagstiftning.

Om ett område invid fastigheten som används som väg inte i föreskriven ordning har upplåtits för allmänt bruk, men dock används för allmän trafik, är arrendetagaren, om inte något annat har avtalats, skyldig att sköta underhållet och renhållningen enligt bestämmelserna och föreskrifterna om gator som har upplåtits för allmänt bruk.

Staden förbehåller sig dock rätten att överta utförandet av ovensagda uppgifter, helt eller delvis, varvid arrendetagaren är skyldig att erlægga en ersättning som motsvarar de genomsnittliga verkliga kostnaderna.

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.

Mottagaren är skyldig att låta inskriva sin rätt enligt jordabalken (540/1995) vid Lantmäteriverket.

Det är inte tillåtet att överlåta tomten obebyggd. Om arrendetagaren överlåter arrenderätten till tredje part utan arrendegivarens skriftliga samtycke obebyggd eller innan byggnadsskyldigheten enligt punkt 6.1 är uppfylld, är arrendetagaren skyldig att åt arrendegivaren betala avtalsvite enligt punkt 6.6.

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 förfalldagen 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 sin i punkt 6.1 föreskrivna byggnadsskyldighet. 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 iakttas förfarandet i punkt 5.

6.6 Säkerhet och avtalsvite

Bryter arrendetagaren mot villkoren i detta avtal är han skyldig att åt arrendegivaren, förutom eventuellt skadestånd, erlægga 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 5 525 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 stadens egendom och arrendetagaren är förpliktigad att på uppmaning inom skäligen tid transportera materialet till en av staden anvisad plats.

Avtal om vatten- och avlopp

Om anslutning till stadens vatten- och avloppsverk avtalas separat. Arrendetagaren förbinder sig att ansluta de byggnader som uppförs på arrendetomten till befintliga av staden 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 stadens 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

Mariehamn den xx månad 202x

På Mariehamns stads vägnar:

Ida Mann
stadsmiljöchef

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

Ort och tid som ovan.

Arrendetagare Kommunernas socialtjänst k.f.

Xxxxx Xxxxxx
XXX

Bevitna:

BILAGOR:

1) Karta



Organ
Stadsstyrelsen

Sammanträdesdatum
26.01.2023

Sida
12

Myndighet

ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE

Stadsstyrelsen

Kommunala ärenden

Rätt att framställa rättelseyrkande

Den som är missnöjd med beslutet kan framställa ett skriftligt rättelseyrkande. Ett rättelseyrkande kan framställas av den som beslutet avser eller av den vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av kommunmedlemmar

Myndighet till vilken rättelseyrkande ska framställas

Rättelse i beslutet kan yrkas hos nedan nämnda myndighet.

Mariefhamns stad
Stadsstyrelsen
Pb 5
22101 MARIEHAMN

Tid för yrkande av rättelse och från vilken tidpunkt tiden räknas

Rättelseyrkande ska framställas inom 14 dagar från delfäendet av beslutet.

En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter att protokollet har publicerats på stadens webbplats.

En part anses, om inte något annat påvisas, ha fått del av beslutet sju dagar efter att ett brev därom blivit sänt eller vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller som har antecknats i ett särskilt intyg om delfående av beslutet. Med parts samtycke kan beslut delges som ett elektroniskt meddelande. Ett beslut som delgetts elektroniskt anses vara part tillhanda den tredje dagen efter att meddelandet avsänts.

Protokollet har publicerats på stadens webbplats

Datum
31.01.2023

Delgivning till part

- Avsänts för delgivning per brev och lämnats för befordran av posten (kommunallag (2017:86) 116 §). Datum:
- Avsänts för delgivning som ett elektroniskt meddelande (kommunallag (2017:86) 116 §). Datum: 01.02.2023 / CJ-H

Lämnats till parten, ort och datum

Part

Delgivarens underskrift
På annat sätt, dvs.

Mottagarens underskrift

Rättelseyrkandets innehåll och hur yrkandet ska inlämnas

Rättelseyrkandet ska framställas skriftligen. Av rättelseyrkandet ska framgå yrkandet och vad det grundar sig på. Yrkandet ska innehålla kontaktuppgifter som namn och adress och undertecknas av den som framställer det. Rättelseyrkandet ska lämnas till den myndighet till vilken yrkandet framställs innan tiden för framställande av rättelseyrkandet går ut.

- 1) Ifylls i protokollsutdraget om beslutet enskilt delges en person som är part enligt 113 § kommunallagen. Det skuggade området ifylls i det dubblettexemplar som stannar hos myndigheten.