

Mellan

Ströms Samfällighetsförening, org nr 716418-3019, ("Jordägaren"), å den ena
och
Föreningen Slussen, org nr 858500-6219, ("Arrendatorn"), å den andra sidan,
har träffats följande

AVTAL OM UPPLÅTELSE AV MARK **Arrendeavtal - Lägenhetsarrende**

Bakgrund

Jordägaren är ägare bland annat till det på bilagda karta markerade området inom del av fastigheten Orust Ström S:2, Slussenkilen, bilaga 1, fortsättningsvis benämnt "Arrendestället".

Arrendatorn är en ideell förening vars verksamhet omfattar att sköta badplats, simskola och båthamn och ordna midsommardans. Arrendatorn äger förtöjningsbommar och tillhörande utrustning samt flytponton belägna inom "Arrendestället".

1. Arrendeområdet

Från upplåtelsen undantas mark, och byggnader, inom Arrendestället, enligt följande:

- tre stycken sjöbodar, marken därunder och i anslutning till;
- Magasinet, marken därunder och i anslutning till;
- Ångbåtsbryggan;
- Parkeringen;
- dusch- och toalettbyggnad, marken under och i anslutning därtill,

allt markerat på bilagda karta. Utöver den mindre byggnaden vid badplatsen vilken används till expedition och omklädningsrum för simskoleverksamheten, markerad med "B" på bilagd karta, omfattar upplåtelsen ingen mark för uppförande av byggnader eller andra anordningar.

2. Ändamål

Ändamålet med upplåtelsen är att Arrendatorn skall kunna bedriva sin ovan angivna föreningsverksamhet, omfattande

- småbåtshamn;
- badplats, inkluderande anordnande av simskola.

Upplåtelsen avser rätt att nyttja och bibehålla uppförda brygg- och förtöjningsanordningar för förtöjning av fritidsbåtar ("Ändamålet"). Utan Jordägarens tillåtelse får Arrendatorn inte uppföra byggnader inom Arrendestället. På Arrendestället får ej bedrivas annan verksamhet än för Ändamålet.

3. Arrendetid och uppsägning

Arrendeavtalet gäller för en tid om tio (10) kalenderår, med början den 1 januari 2019. Avtalet gäller med en ömsesidig uppsägningstid om två (2) kalenderår. Vid utebliven uppsägning förlängs Arrendeavtalet med tio (10) kalenderår vid varje tillfälle, med motsvarande uppsägningstid och förlängning vid utebliven uppsägning.

4. Arrende och betalning

Den årliga arrendeavgiften är SEK/Etthundratusen/(100.000). Arrendeavgiften skall erläggas årsvis i förskott senast den sista vardagen före arrendetidens början. Därtill skall Arrendatorn senast bankdagen före den 1 januari 2019 erlägga ett engångsarrende om SEK/Trehundrafemtiotusen/(350.000) att av markägaren nyttjas till att reparera och iordningsställa piren, bland annat genom att delar av piren kommer att rivas i enlighet med till Länsstyrelsen ingiven och beviljad ansökan, (Länsstyrelsens Diarienummer 535-36050-2017) bilaga 2, samt att anlägga bryggor i enlighet med denna ansökan.

5. Mervärdeskatt, oförutsedda kostnader och kostnadsökningar

Parternas bedömning är, att upplåtelsen inte är mervärdeskattskyldig. För det fall reglerna för mervärdeskatt eller rättsläget skulle medföra sådan skattskyldighet, på det sätt att Jordägaren skulle komma att bli redovisnings- och skattskyldig för mervärdeskatt avseende upplåtelsen, har Arrendator att erlägga sådan skatt i förhållandet till arrendeavgiften.

Den ovan angivna årliga arrendeavgiften skall justeras med förändringar i konsumentprisindex enligt bilagd indexklausul, bilaga 3.

Skulle efter Arrendeavtalets tecknande kostnadsökningar uppkomma för Jordägaren p.g.a. införande eller höjning av särskild för Fastigheten utgående skatt, avgift, avgäld eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, ska Arrendatorn utöver det ovan angivna Arrendet med verkan från inträdd kostnadsökning erlagga ersättning för den kostnadsökning som belöper på Arrendestället.

6. Arrendeställets skick, drift och underhåll

Arrendestället upplåtes i det skick det befins vara i på tillträdesdagen. Underhåll och skötsel av Arrendestället är eftersatt. Jordägaren kommer att sätta Arrendestället i gott skick såvitt avser bland annat att iordningställa piren. För det fall Jordägaren finner att en mer lämplig utformning kan ske genom att delvis ersätta piren med pontoner, i enlighet med den ovan angivna ansökan, bilaga 2, och samtliga förutsättningar föreligger för en sådan förändring, är Jordägarens avsikt att genomföra en sådan förändring, vilket Arrendatorn medger.

Arrendatorn har presenterat utbyggnadsplaner av hamnanläggningen som innebär att ytterligare bryggor skall anslutas till befintlig pir och eller befintliga bryggor. Även om den presenterade utbyggnationen avser bryggor placerade på angränsade fastighet, skulle en genomförd sådan utbyggnation få betydande återverkningar på Jordägarens fastighet, i form av ökad trafik, slitage mm. Det är av väsentlig betydelse för Jordägaren att hamnen och brygganläggningarna inte byggs ut eller på annat sätt utökas, varför sådan utökning inte får ske utan Jordägarens skriftliga tillstånd. Skulle så ändå ske, är det ett väsentligt avtalsbrott från Arrendatorns sida som medför omedelbart upphörande av arrendeavtalet.

Jordägaren har för avsikt att på sin fastighet, inom området, tillse att det anläggs en gångbrygga/gångväg, i sträckning mellan Ångbåtsbryggan – hopptornen – Slussen pensionat. Arrendatorn är informerad härom och medger, utan några inskränkningar eller villkor, att en sådan gångbrygga/ gångväg anläggs.

7. Drift och underhåll

Arrendatorn skall löpande svara för drift, skötsel, underhåll, utbyte och andra åtgärder och kostnader som erfordras för att hålla Arrendestället i fungerande och gott skick och att svara för alla skador som uppkommer inom Arrendestället under Arrendetiden. Kostnaderna för Arrendatorns förbrukning av vatten, avlopp och elektricitet kommer Jordägaren att löpande fakturera Arrendatorn med faktiska kostnader plus administrationspåslag.

Uppsättande av skyltar eller andra anordning av vad slag det vara må inom Arrendestället får endast ske under förutsättning att Arrendatorn erhållit erforderligt skriftligt tillstånd av Jordägaren. Anordnande av tömningsstation för båttoaletter skall ske i samråd och efter anvisning av Jordägaren, eftersom placering av sådan station har betydelse för området.

Även om dusch- och toalettbyggnad, marken under och i anslutning därtill är undantagen från arrendeupplåtelsen som sådan, åligger det Arrendatorn att även fortsättningsvis ombesörja den löpande skötseln av dusch- och toalettutrymmena så att dessa utrymmen håller en hög renlighetsstandard.

Arrendatorn svarar för skador på grund av åverkan inom Arrendestället samt har ansvaret för att tillse att helt eller delvis sjunka, övergivna eller på annat sätt förfulande båtar och båtvrak bortforslas.

8. Andrahandsupplåtelse

Arrendatorn äger inte rätt att utan Jordägarens skriftliga samtycke överlåta eller helt eller delvis upplåta Arrendestället till annan eller i andra hand.

9. Ansvar

Med hänsyn främst till den brandrisk som på senare tid har aktualiserats i småbåts- hamnar, förbinder sig Arrendatorn att dels för egen del tillse att Arrendatorn har adekvat ansvars- och brandskyddsförsäkring, dels tillse att medlemmarna/ båtplatsinnehavarna förbinder sig att hålla sina båtar försäkrade intill fulla värdet och med en ansvarsförsäkring. Skulle Arrendatorn sakna sådan försäkring, äger Jordägaren rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

10. Avflyttning

Vid avflyttning i samband med arrendeförhållandets upphörande, äger Arrendatorn rätt att medföra den egendom som denna äger och har installerat på Arrendestället. Sådan egendom får kvarlämnas endast om Jordägaren godkänner detta. Vid Arrendeförhållandets slut ska Arrendatorn tillse att Arrendestället är i avstädat skick och inte i sämre skick än på tillträdesdagen. Inför avflyttningen ska parterna gemensamt göra en besiktning av Arrendestället och fastställa om det föreligger några eventuella fel eller brister som det åligger Arrendatorn att åtgärda och bekosta.

Om Arrendatorn underlåter att inom två (2) månader från Arrendeförhållandet upphörande ha avlägsnat sin egendom, tillfaller den Jordägaren vederlagsfritt, om Jordägaren så meddelar.

11. Tillägg och ändringar, inskrivning

För att äga giltighet skall tillägg till eller ändringar av detta arrendeavtal ske skriftligen och undertecknas av båda parter. Arrendeavtalet skall inte inskrivas i fastighetsregistret.

12. Övriga villkor

Denna upplåtelse gäller under förutsättning att Arrendatorn bibehåller sina nuvarande stadgar. Förändring av stadgarna utan Jordägarens tillstånd medför rätt för Jordägaren att omedelbart bringa arrendeförhållandet att upphöra. Arrendatorn nuvarande stadgar är bilagda som bilaga 4.

Jordägarens ställföreträdare/fastighetsägare har företrädesrätt till 18 stycken båtplatser, under förutsättning att ställföreträdaren är medlem i Föreningen Slussen. Villkoren för dessa båtplatser är identiska med de som gäller för Föreningen Slussens övriga medlemmar.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav parterna erhållit ett exemplar vardera.

Slussen, den ____ / ____ 2018

För
Ströms Samfällighetsförening
Styrelsen

För
Föreningen Slussen
Styrelsen
