

ARRENDEAVTAL FÖR ELLJUSSPÅR MM

1 Parter

JM AB, org nr 556045-2103, 169 82 Stockholm, nedan kallad Jordägaren.

Värmdö Kommun, org nr 212000-0035, 134 81 Gustavsberg, nedan kallad Arrendatorn.

2 Bakgrund

Jordägaren äger fastigheten Östra Ekedal 1:43, Värmdö kommun, nedan kallad Fastigheten. Arrendatorn bedriver verksamhet som bl a omfattar drift av elljusspår samt spårdragning vintertid. Arrendatorn har visat intresse för att arrendera område av Fastigheten för denna verksamhet varför parterna nu har överenskommit om följande.

3 Arrendeområde

Område om ca 13.900 kvm av Fastigheten omfattande följande (samtliga märkningar framgår av bilaga 1)

- Elljusspår (märkt med röd linje),
- Parkering (märkt P),
- Anslutningsväg (märkt A),
- Anslutningsstig sommartid (märkt AS)
- Yta för spontanidrott (märkt Ä samt NA) samt
- Genväg (märkt G)

nedan tillsammans kallade arrendeområdet.

4 Upplåtelse

Jordägaren upplåter till Arrendatorn rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja Arrendeområdet med ändamålet att bedriva verksamhet på befintligt elljusspår.

5 Arrendetid

Detta avtal och häri angiven arrenderätt gäller från och med 2014-01-01 till och med 2024-12-31.

6 Uppsägning

Avtalet skall sägas upp senast nio (9) månader före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs avtalet på tre (3) år i taget med nio (9) månaders uppsägningstid.

7 Arrendeavgift och index

7.1 Arrende avgift

Arrendatorn skall för sin rätt enligt detta avtal erlægga en årlig ersättning till Jordägaren uppgående till 35 000 kronor per avtalsår, nedan kallad Arrendeavgift. Arrendeavgiften skall erläggas årsvis i förskott.

Fastighetsskatt ingår i Arrendeavgiften.

Faktura skickas till Värmdö Kommun, 134 81 Gustavsberg.

7.2 Index

Under arrendetiden skall med hänsyn till förändringarna i Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) Arrendeavgiften justeras med en viss procent på enligt vad som anges i det följande.

Arrendeavgiften anses vara anpassad till indextalet för oktober månad 2013 (indextalet är ej känt), nedan kallat Bastalet.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till Bastalet, skall Arrendeavgiften justeras i förhållande till indexändringarna, varvid förändringen av Arrendeavgiften beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Ändringen av Arrendeavgiften sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. Av det anförda följer att den första tidpunkt då ändring av arrendeavgiften kan ske är den 1 januari 2015.

Arrendeavgiften enligt 7:1 ovan kan ej underskridas vid en indexjustering.

Skulle Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex upphöra att gälla, skall justering ske på samma sätt enligt annat relevant index i avsikt att uppnå samma resultat.

8 Myndighetstillstånd mm

Erfordras myndighetstillstånd (bygglov m m) för Arrendatorns förläggning av elljusspår samt övrig anläggning, åligger det Arrendatorn att inhämta sådana tillstånd samt svara för kostnaderna för detta. Jordägaren skall medverka till att sådana tillstånd kan inhämtas och för detta ändamål i skälig omfattning biträda Arrendatorn. Arrendatorn svarar vidare för och bekostar de åtgärder som i anledning av arrendet kan komma att krävas av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning.

Förlägnings- och installationsarbeten skall ske efter samråd med Jordägaren. Parterna skall genomföra statusbesiktning före och efter arbetena och i protokoll som undertecknas av parterna ange eventuella skador.

Arbeten som Arrendatorn utför inom Arrendeområdet skall utföras på sådant sätt att Jordägaren och eventuella övriga nyttjare av Fastigheten inte onödigtvis påverkas.

9 Särskilda villkor

9.1 Arrendatorns skyldigheter

Arrendatorn skall iordningsställa parkering (P) på cirka 460 m² genom att anlägga ny ytbeläggning.

Arrendatorn skall iordningsställa anslutningsväg (A) från Östra Ekedalsvägen (O) genom hyvling och anläggande av ny ytbeläggning (ej asfalt), samt tydlig skyltning. Avrinningen

utefter anslutningsvägen (A) skall beaktas och åtgärdas. Slyröjning i anslutning till anslutningsvägen (A) skall genomföras.

I samband med iordningsställandet av parkering (P) och anslutningsväg (A) skall arrendatorn även genomföra dikning och eventuell dränering, hyvling, samt ny ytbeläggning(ej asfalt) på Östra Ekedalsvägen (O).

Arrendatorn skall underhålla arrendeområdet genom exempelvis gräsklippning och snöröjning samt hålla Arrendeområdet fritt från sly och buskar och från grenar som stör belysning. Arrendatorn skall även underhålla utrustning diförd av Arrendatorn.

9.2 Arrendatorns rättigheter

Arrendatorn har rätt att iordningsställa anslutningsstig(AS) från Skeviksvägen genom att denna dikas, dräneras samt påføres nytt bärlager och ytlager. Arrendatorn har rätt att uppsätta belysning lika befintligt elljusspår och ansluta belysningen till det befintliga elljusspåret.

Arrendatorn har rätt att rusta upp genvägen (G) genom Arrendeområdet med belysning.

Arrendatorn har rätt att lägga ned erforderliga kablar för dragning av el för belysning inom Arrendeområdet.

Arrendatorn har rätt att på norra delen av ängen(NA) om cirka 600 m2 uppföra en spontan idrottsplats/aktivitetsyta med utegym(se bilaga 2 som ett exempel på en sådan), boulebana och informationstavlor. Arrendatorn har rätt att iordningsställa belysning som kopplas ihop med befintligt elljusspår.

Arrendatorn har rätt att hålla en spårbredd på elljusspåret om 2,80 m samt uppföra en start och målportal med klocka över elljusspåret, dock ingen reklam. Arrendatorn äger rätt att för driften av elljusspåret teckna eget el-abonnemang direkt till respektive elleverantörs anslutningspunkt.

Arrendatorn har rätt att ta bort sjuka träd på Arrendeområdet som medför risk för person eller belysning.

Arrendatorn har rätt att komplettera de stigar som på bifogad karta, bilaga 1, är markerade som "ev. tillkommande elljusspår" med belysning lika befintligt elljusspår.

9.3 Jordägarens skyldigheter

Jordägaren skall i god tid underrätta Arrendatorn när och under vilken tid underhåll av Fastigheten skall utföras som kan påverka Arrendatorns nyttjande av Arrendeområdet. Parterna skall härvid gemensamt vidta de åtgärder som erfordras för att undvika sådan påverkan.

Underhåll, såsom snöröjning, av Östra Ekedalsvägen (O) åligger Jordägaren.

9.3 Jordägarens rättigheter

Jordägaren samt dennes hyresgäster eller arrendatorer har rätt att nyttja anslutningsväg (A) för transporter.

10 Störning

Jordägaren förbinder sig att inte utan Arrendatorns godkännande själv på Fastigheten bedriva eller medge annan att bedriva verksamhet som kan komma att hindra eller försvåra Arrendatorns brukande av Arrendområdet.

11 Överlåtelse av avtalet mm

Arrendatorn äger inte rätt att helt eller delvis överlåta eller upplåta Arrendområdet i andra hand utan Jordägarens skriftliga medgivande.

12 Åtgärder vid avtalets upphörande

Vid detta avtals upphörande skall Arrendatorn, om inte annan överenskommelse träffas, bortföra av Arrendatorn diförd anläggningen för elljus, stolpar och elanslutning. Arrendatorn skall även bortföra övrig utrustning som Arrendatorn har tillfört Arrendområdet. Arrendatorn skall utföra grovstädning och avlämna Arrendområdet i ett för Jordägaren godtagbart skick. Arrendatorn har ingen rätt till ersättning från Jordägaren för kostnader avseende åtgärder enligt denna punkt vid avtalets upphörande.

13 Förbehåll vid överlåtelse av Fastigheten

Det åligger Jordägaren att vid överlåtelse av Fastigheten eller del av denna göra förbehåll för Arrendatorns rätt enligt detta avtal.

14 Förverkande

Om grund för förverkande av arrenderätten föreligger enligt 8 kap 23-25 §§ jordabalken skall Jordägaren omedelbart skriftligen underrätta Arrendatorn om detta. Arrendatorn skall efter sådan underrättelse ha rätt att inom fjorton (14) dagar från mottagandet av underrättelsen vidta rättelse av förhållandet. Under denna tid får Fastighetsägaren inte säga upp avtalet med förverkandet som grund.

15 Inskrivning av avtal

Jordägaren medger Arrendatorn rätt att på Arrendatorns bekostnad söka inskrivning av detta avtal.

15 Arrendområdets skick och skötsel

Arrendområdet upplåtes i befintligt skick. Det åligger Arrendatorn att hålla Arrendestället i väl städat skick och i övrigt hålla god ordning på Arrendområdet. Arrendatorn får inte använda Arrendområdet så att risk för miljöskada uppkommer.

17 Skada

Arrendatorn skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från Arrendatorns verksamhet på arrendområdet. Arrendatorn har ansvar för av honom och hans verksamhet orsakad skada på Arrendområdet även efter avtalets upphörande.

18 Ersättning

Parterna är överens om att detta avtal inte är förenat med något besittningsskydd innebärande att bestämmelserna i 11 kap 5-6 a §§ jordabalken om arrendatorns rätt till ersättning med anledning av arrendets upphörande inte gäller för detta avtal.

19 Tidigare nyttjanderättsavtal

Detta avtal ersätter tillsammans med mellan parterna tecknat arrendeavtal avseende anslutningsstig markerad med AV1 samtliga mellan parterna tidigare tecknade nyttjanderättsavtal.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den / 2013

Stockholm den / 2013

JM AB (publ)

Värmdö kommun
