



## Avtal med Arcona Yachts AB

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner bifogade avtal.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Sammanfattning

Föreslagna avtal mellan Värmdö kommun och Arcona Yachts AB innebär att arrende- och hyresförhållandena på Kattholmen i Gustavsbergs hamn regleras på ett tydligare och mer tillfredsställande sätt. Möjligheten för medborgarna att använda Kattholmen för rekreation ökar och frigörandet av mark för småhusbebyggelse enligt detaljplanen ligger i linje med kommunens strategi för utvecklingen av Gustavsbergs hamn. Avtalen med Arcona Yachts AB föreslås godkännas.

### Bakgrund

Kommundirektören har, enligt beslut i kommunstyrelsen 2012-11-14, haft i uppdrag att förverkliga kommunens strategi för utvecklingen av Gustavsbergs hamn.

Utgångspunkterna för strategin är att tillvarata hamnens kulturhistoriska arv, trygga en hållbar utveckling, säkerställa kopplingen till utvecklingen av Framtidens Gustavsberg och Ekobacken och att utvecklingen av hamnen sker i samverkan med näringsliv och föreningsliv. Målbilden för hamnområdet innefattar en levande småbåtshamn och gästhamn med handel och kommersiellt utbud samtidigt som hamnen ska vara ett attraktivt besöksmål med kulturverksamheter och centrum för aktiviteter och upplevelser. Strategin innebär också att tillgången på verksamhetsstrategiska lokaler ska bevakas och att anpassning av detaljplaner säkerställs.

### Ärendebeskrivning

Värmdö kommun har haft ett arrendeavtal med Arcona Yachts AB om företagets bedrivande av verksamhet på Kattholmen i Gustavsbergs hamn sedan början av 1990-talet. Då detta avtal inte reglerat förhållandena mellan kommunen och företaget i tillräcklig utsträckning har nu nya avtal förhandlats fram.



Syftet med avtalen är att frigöra Kattholmen som strövområde för kommunens invånare och att frigöra sågplan (båtuppställningsplats) för att möjliggöra att marken kan användas för småhusbebyggelse enligt detaljplanen.

Arcona Yachts AB medges att hyra en del av kommunens fastighet i Ekobacken för de delar av verksamheten som flyttar från sågplan och Kattholmen.

Följande avtal har slutits:

Avtal om lägenhetsarrende (Lerkajen, Kattholmen).

Avtal om lägenhetsarrende (Norra Kattholmen).

Avtal om lägenhetsarrende (Bryggör).

Tomträttsavtal

Hyreskontrakt för lokal, nr 4005

### **Ekonomiska konsekvenser**

Arcona Yachts AB erlägger hyra för lokal, tomträttsavgäld samt arrendeavgifter för avtalade arrenden och hyresförhållanden.

### **Konsekvenser för miljön**

Utvecklingen av Gustavsbergs hamn är till gagn för miljön i området.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Regleringen av förhållandena mellan kommunen och Arcona Yachts AB innebär att medborgarna i Värmdö kommun får tillgång till Kattholmen för rekreation. Frigörande av mark för småhusbebyggelse enligt detaljplanen är också positivt för kommunens invånare.

### **Bedömning**

Föreslagna avtal mellan Värmdö kommun och Arcona Yachts AB innebär att arrende- och hyresförhållandena på Kattholmen regleras på ett tydligare sätt. Möjligheten för medborgarna att använda Kattholmen för rekreation ökar och frigörandet av mark för småhusbebyggelse enligt detaljplanen ligger i linje med kommunens strategi för utvecklingen av Gustavsbergs hamn. Avtalen med Arcona Yachts AB bör därför godkännas.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom kansli- och utvecklingsavdelningen.

### **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Avtal om lägenhetsarrende (Lerkajen)	Bilaggs
2	Avtal om lägenhetsarrende (Norra Kattholmen)	Bilaggs
3	Avtal om lägenhetsarrende (Bryggör)	Bilaggs
4	Tomträttsavtal	Bilaggs
5	Hyreskontrakt för lokal, nr 4005	Bilaggs
6	Strategi för utveckling av Gustavsbergs hamn	Bilaggs



Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
7	Beslut i KS 2012-11-14 § 219	Bilaggs

Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne  
Kanslichef

Mellan Villeroy & Boch Gustavsberg AB, 556441-9918, Box 400, 134 29 GUSTAVSBERG, nedan kallad **Fastighetsägaren**, och Arcona Yachts AB, 556254-9906, Gustavsbergs hamn, 134 40 GUSTAVSBERG nedan kallat **Arcona**, har ingåtts följande

## AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE (LERKAJEN, KATTHOLMEN)

### Bakgrund

Villeroy & Boch Gustavsberg AB har en pågående diskussion om försäljning av Lerkajen till Värmdö kommun. Tanken är att detta avtal ska övergå till Värmdö kommun när denna försäljning genomförs.

### 1. Arrendeställe

Fastighetsägaren upplåter till Arcona det markområde inom fastigheten Gustavsberg 1:29, som på bifogade ritning, bilaga 1, markerats med röd begränsningslinje, med de inskränkningar som framgår nedan.

Arealen uppgår till 1.524 kvm.

Upplåtelsen görs med de inskränkningar i arrendet som följer av detta avtal. I upplåtelsen ingår inga byggnader. De skjul i dåligt skick som ligger inom arrendestället är undantagna från upplåtelsen.

### 2. Ändamål

Arrendestället upplåtes för fritidsbåtsverksamhet och därmed förknippad tillfällig mässverksamhet.

Arcona får använda arrendestället för försäljning, upptagning, vinterförvaring, sjösättning och smärre reparationer av båtar.

Arrendestället får inte bebyggas.

Arcona har rätt att inom området ställa upp kran för upptagning och sjösättning samt annan utrustning som krävs för verksamheten.

Fastighetsägaren förbinder sig att på arrendestället anlägga en spolplatta för rengöring av fritidsbåtar.



Arrendestället får inhägnas. Inhägnaden bekostas av hyresvärden. Den får dock inte inskränka möjligheterna för Fastighetsägaren att upplåta kajplatser för förtöjning av båtar i enlighet med vad som anges i punkt 12 nedan.

### **3. Skick**

Arrendestället upplåtes i det skick det befinner sig i på tillträdesdagen. Arcona ska väl vårda arrendestället och hålla detta i ett väl städat skick.

Skyltning, märkning o. dyl. inom arrendestället ska utformas och placeras i samråd med Värmdö kommun och får inte anbringas utan att godkännande dessförinnan lämnats av Värmdö kommun.

Arcona ska se till att verksamheten inte medför men för grannar eller andra.

Arrendestället får inte användas så att risk för miljöskada uppkommer.

### **4. Arrendetid**

Upplåtelsen gäller för en tid av tio (10) år fr o m den 1 maj 2013 t o m den 30 april 2023.

Avtalet ska sägas upp senast sex (6) månader före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs det med tre (3) år i sänder med samma uppsägningstid.

### **5. Arrendeavgift**

Arrendeavgiften uppgår till 100.000 kr per år.

Arrendeavgiften justeras årligen utifrån konsumentprisindex, med årsmedelvärdet för 2012, **314,20**, som bas. Första justering sker således den 1 maj 2014 och då med årsmedelvärdet för 2013.

Arrendeavgiften ska utan anfordran betalas i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början genom insättning på Fastighetsägaren´s konto .....

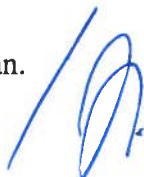
Vid försenad betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

### **6. Inskrivning**

Detta avtal får inte inskrivas.

### **7. Överlåtelse, upplåtelse**

Arcona får inte överlåta detta avtal på annan.



Arcona får inte heller helt eller delvis upplåta arrendestället i andra hand.

## **8. Ansvar**

Arcona är ersättningsskyldigt för all skada som pga. verksamheten kan drabba Fastighetsägaren eller tredje man.

## **9. Myndighetstillstånd**

Arcona är skyldigt att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten inom arrendestället. Arcona förbinder sig att följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

## **10. Kostnader**

Arcona ska svara för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande.

## **11. Ledningar, servitut, m.m.**

Fastighetsägaren förbehåller sig, och annan som får Fastighetsägarens medgivande, rätt att anlägga och bibehålla ledningar och kablar på arrendestället samt rätt att få tillträde till arrendestället för underhåll och tillsyn av sådana anordningar. Arcona är inte berättigad till ersättning för sådant intrång. Fastighetsägaren äger rätt att inskriva servitut för tillträde till servicebrygga liksom till port till intilliggande verkstadsbyggnad.

## **12. Inskränkningar i arrendet**

Fastighetsägaren ska ha rätt att under arrendetiden upplåta mark inom arrendestället för en spolplatta för rengöring av fritidsbåtar, samt för en servicebrygga med latrintömningsstation, båtvätt och annan miljöbefrämjande verksamhet. Fastighetsägaren ska också ha rätt att upplåta betongkajen inom arrendestället för förtöjning av båtar. Det åligger Fastighetsägaren att genomföra dessa upplåtelse i samråd med Arcona och på ett sådant sätt att Arconas verksamhet inte begränsas. Fastighetsägaren ska därvid bekosta samtliga åtgärder som kan krävas, t.ex. flytt av staket och grindar.

## **13. Frånträde**

Vid arrendeavtalets upphörande ska Arcona på egen bekostnad ta bort samtliga anläggningar som tillhör Arcona från arrendestället och återställa arrendestället i ursprungligt skick. Arcona ska även ombesörja att arrendestället är avstädat vid återlämnandet.

Arcona saknar besittningsskydd och har således inte rätt till ersättning vid arrendeavtalets upphörande.



Parterna vill klargöra att bestämmelserna i 11 kap. 5-6 a §§ jordabalken om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande aldrig ska tillämpas på detta avtal.

#### 14. Tillägg och ändringar

Ändringar och tillägg till detta avtal är bara gällande om de gjorts skriftligen och undertecknats av parterna.

-----

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

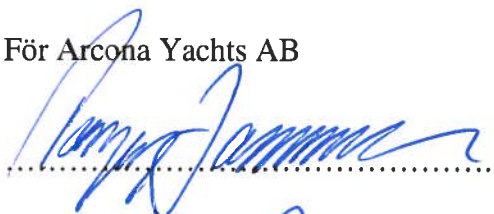
Gustavsberg den .....

För Fastighetsägaren


.....

.....

För Arcona Yachts AB



.....

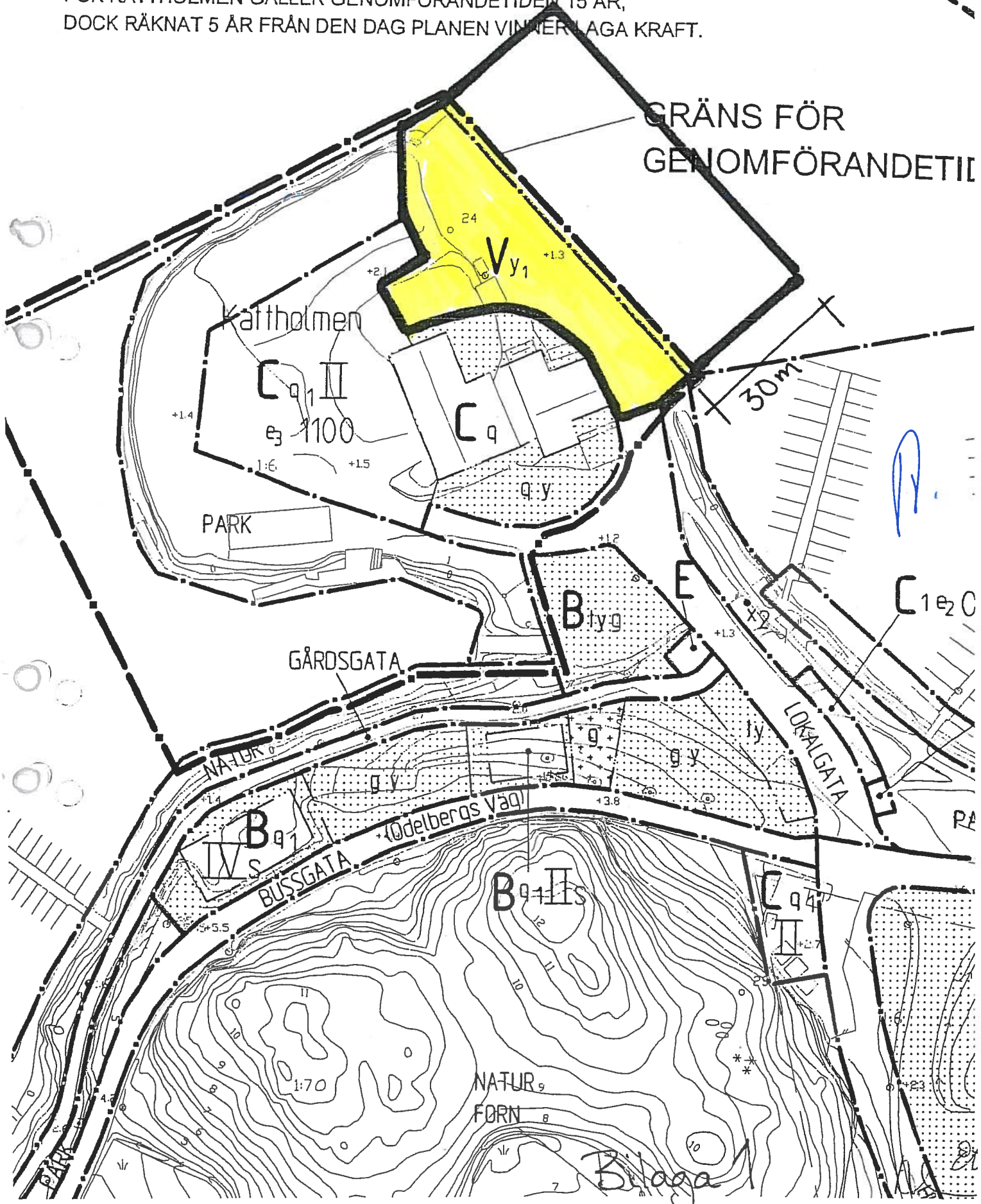


.....

GENOMFÖRANDETID 15 ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNER LAGA KRAFT

FÖR KATTHOLMEN GÄLLER GENOMFÖRANDETIDEN 15 ÅR,  
DOCK RÄKNAT 5 ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNER LAGA KRAFT.

GRÄNS FÖR  
GENOMFÖRANDETID





Mellan Värmdö kommun, 212000-0035, 134 81 GUSTAVSBERG, nedan kallad Kommunen, och Arcona Yachts AB, 556254-9906, Gustavsbergs hamn, 134 40 GUSTAVSBERG nedan kallat Arcona, har ingåtts följande

## AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE (NORRA KATTHOLMEN)

### 1. Arrendeställe

Kommunen upplåter till Arcona det mark- och vattenområde inom fastigheten 1:246 som på bifogade ritning, bilaga 1, markerats med röd begränsningslinje, med de inskränkningar som framgår nedan.

Arealen uppgår till cirka 800 kvm.

I upplåtelsen ingår inga byggnader. De skjul i dåligt skick som ligger inom arrendestället är undantagna från upplåtelsen.

### 2. Ändamål

Arrendestället upplåtes för fritidsbåtsverksamhet.

Arcona får använda arrendestället för försäljning, upptagning, vinterförvaring, mellanlagring, sjösättning och smärre reparationer av fritidsbåtar. Arcona får också använda arrendestället för tillfällig mässverksamhet.

Arrendestället får inte bebyggas. Emellertid äger Arcona rätt att på arrendestället uppföra det mastskjul som idag finns på västra delen av Kattholmen.

Arcona har rätt att inom området ställa upp kran för upptagning och sjösättning samt annat utrustning som krävs för verksamheten.

Arrendestället får inhägnas. Inhägnaden får dock inte inskränka möjligheterna för Kommunen att medge tillfart till den servicebrygga som planeras inom arrendestället samt den verkstadsport som vetter mot arrendestället.

Kommunen förbinder sig att inom ett år efter avtalets undertecknande uppföra ett plank som avgränsar arrendestället från den västra delen av Kattholmen. Kommunen förbinder sig också att flytta det mastskjul som idag står på Kattholmen till ny plats på arrendestället.

### 3. Skick

Arrendestället upplåtes i det skick det befinner sig i på tillträdesdagen. Arcona ska väl vårda arrendestället och hålla detta i ett väl städat skick.

Skyltning, märkning o. dyl. inom arrendestället ska utformas och placeras i samråd med Kommunen och får inte anbringas utan att godkännande dessförinnan lämnats av Kommunen.

Arcona ska se till att verksamheten inte medför men för grannar eller andra.

Arrendestället får inte användas så att risk för miljöskada uppkommer.

#### **4. Arrendetid**

Upplåtelsen gäller för en tid av tio (10) år fr o m den 1 maj 2013 t o m den 30 april 2023.

Avtalet ska sägas upp senast sex (6) månader före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs det med tre (3) år i sänder med samma uppsägningstid.

#### **5. Arrendeavgift**

Arrendeavgiften uppgår till 72.000 kronor per år.

Arrendeavgiften justeras årligen utifrån konsumentprisindex, med årsmedelvärdet för 2012, **314,20**, som bas. Första justering sker således den 1 maj 2014 och då med årsmedelvärdet för 2013.

Arrendeavgiften ska utan anfordran betalas i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början genom insättning på Kommunens konto .....  
Vid försenad betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

#### **6. Inskrivning**

Detta avtal får inte inskrivas.

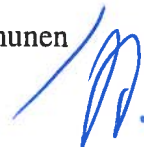
#### **7. Överlåtelse, upplåtelse**

Arcona får inte överlåta detta avtal på annan.

Arcona får inte heller helt eller delvis upplåta arrendestället i andra hand.

#### **8. Ansvar**

Arcona är ersättningsskyldigt för all skada som pga. verksamheten kan drabba Kommunen eller tredje man.



## **9. Myndighetstillstånd**

Arcona är skyldigt att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten inom arrendestället. Arcona förbinder sig att följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

## **10. Kostnader**

Arcona ska svara för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande.

## **11. Ledningar, servitut, m.m.**

Kommunen förbehåller sig, och annan som får Kommunens medgivande, rätt att anlägga och bibehålla ledningar och kablar på arrendestället samt rätt att få tillträde till arrendestället för underhåll och tillsyn av sådana anordningar. Arcona är inte berättigat till ersättning för sådant intrång. Fastighetsägaren äger rätt att inskriva servitut för tillträde till servicebrygga liksom till port till intilliggande verkstadsbyggnad.

## **12. Inskränkningar i arrendet**

Kommunen ska ha rätt att under arrendetiden upplåta mark inom arrendestället för en servicebrygga med latrintömningsstation, båttvätt och annan miljöbefrämjande verksamhet. Det åligger Kommunen att genomföra denna upplåtelse i samråd med Arcona och på ett sådant sätt att Arconas verksamhet inte begränsas.

## **13. Frånträde**

Vid arrendeavtalets upphörande ska Arcona på egen bekostnad ta bort samtliga anläggningar som tillhör Arcona från arrendestället och återställa arrendestället i ursprungligt skick. Arcona ska även ombesörja att arrendestället är avstädat vid återlämnandet.

Arcona saknar besittningsskydd och har således inte rätt till ersättning vid arrendeavtalets upphörande.

Parterna vill klarlägga att bestämmelserna i 11 kap. 5-6 a §§ jordabalken om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande aldrig ska tillämpas på detta avtal.

## **14. Tillägg och ändringar**

Ändringar och tillägg till detta avtal är bara gällande om de gjorts skriftligen och undertecknats av parterna.



-----  
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

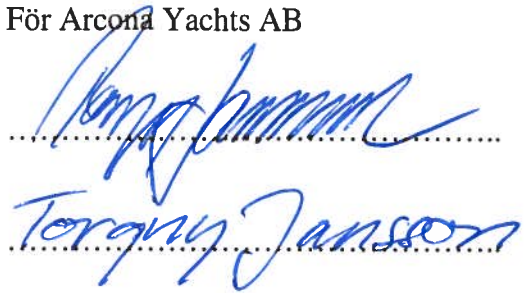
Gustavsberg den .....

För Värmdö kommun

.....

.....

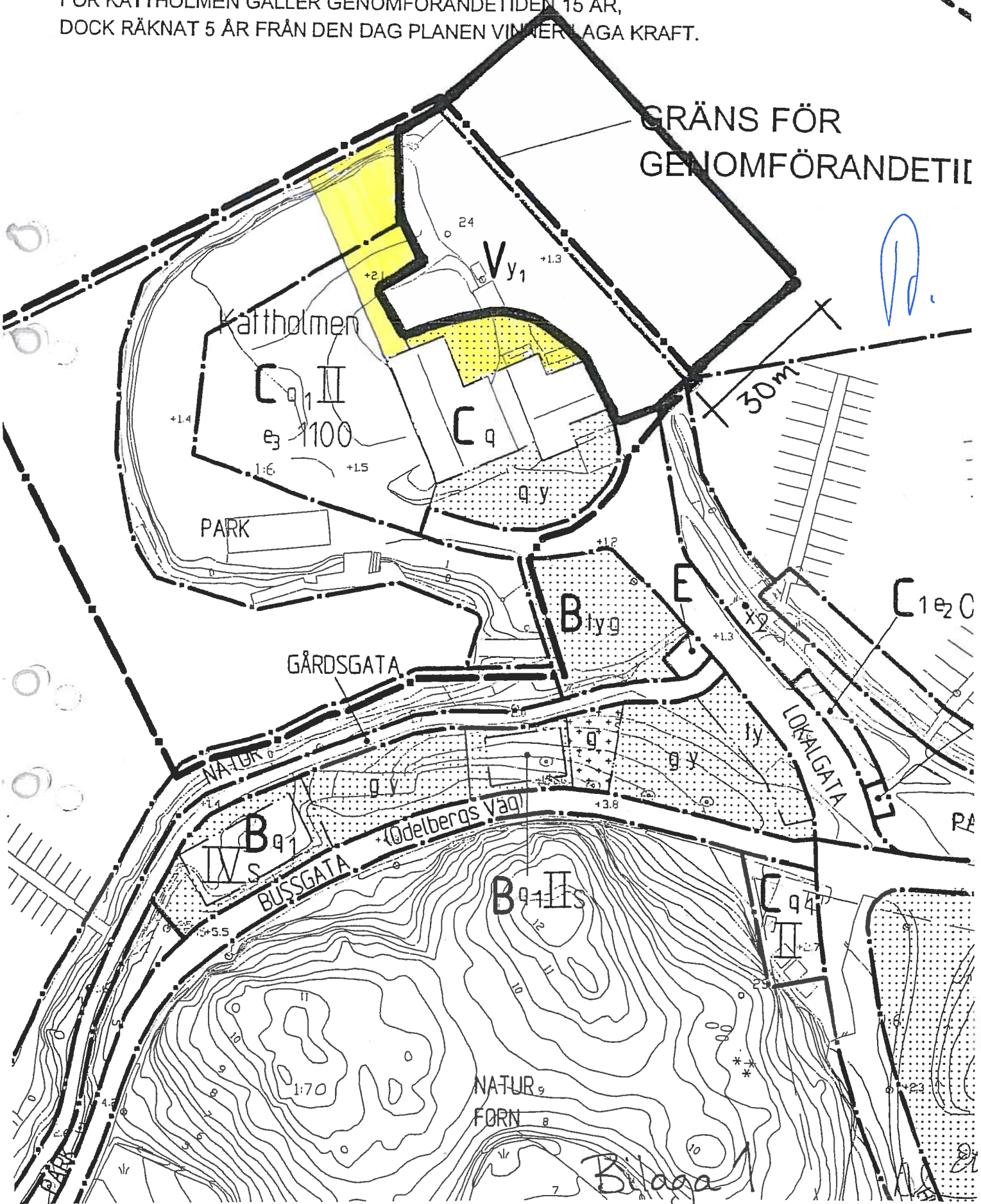
För Arcona Yachts AB

  
.....  
.....

GENOMFÖRANDETID 15 ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNER LAGA KRAFT

FÖR KATTHOLMEN GÄLLER GENOMFÖRANDETIDEN 15 ÅR,  
DOCK RÄKNAT 5 ÅR FRÅN DEN DAG PLANEN VINNER LAGA KRAFT.

GRÄNS FÖR  
GENOMFÖRANDETID



Mellan Värmdö kommun, 212000-0035, 134 81 GUSTAVSBERG, nedan kallad Kommunen, och Arcona Yachts AB, 556254-9906, Gustavsbergs hamn, 134 40 GUSTAVSBERG nedan kallat Arcona, har ingåtts följande

## AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE (BRYGGOR)

### 1. Arrendeställe

Kommunen upplåter till Arcona de två vattenområden inom fastigheten Gustavsberg 1:182 som på bifogade ritning, bilaga 1, markerats med röda begränsningslinjer.

### 2. Ändamål

Arrendestället upplåtes för fritidsbåtsverksamhet.

Arcona äger inom arrendestället anlägga och bibehålla maximalt tre (3) bryggor väster om Kattholmen och tre (3) bryggor öster om Kattholmen. Bryggorna får endast användas för upplåtelse av båtplatser för fritidsbåtsverksamhet, samt för tillfällig mässverksamhet. Bryggorna får utrustas med landström och färskvatten, men får inte bebyggas. Bryggorna får förses med inbrottskydd vid markanslutningen.

Någon ytterligare användning av arrendestället är inte tillåten.

### 3. Skick

Arrendestället upplåtes i det skick det befinner sig i på tillträdesdagen. Arcona ska väl vårda arrendestället och hålla detta i ett väl städat skick.


Skyltning, märkning o. dyl. inom arrendestället ska utformas och placeras i samråd med Kommunen och får inte anbringas utan att godkännande dessförinnan lämnats av Kommunen.

Arcona ska se till att verksamheten inte medför men för grannar eller andra.

Arrendestället får inte användas så att risk för miljöskada uppkommer.

### 4. Arrendetid

Upplåtelsen gäller för en tid av tio (10) år fr o m den 1 maj 2013 t o m den 30 april 2018. Avtalet ska sägas upp senast sex (6) månader före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs det med tre (3) år i sänder med samma uppsägningstid.

23 / 8 / 2013  


## 5. Arrendeavgift

Arrendeavgiften uppgår till 203.540 kr per år.

Avgiften har beräknats enligt följande:

Bryggorna väster om Kattholmen: 356 meter total möjlig brygglängd multiplicerad med 340 kr = 121.040 kr

Bryggorna öster om Kattholmen: 187 meter total möjlig brygglängd multiplicerad med 440 kr = 82.500 kr

Arrendeavgiften justeras årligen utifrån konsumentprisindex, med årsmedelvärdet för 2012, **314,20**, som bas. Första justering sker således den 1 maj 2014 och då med årsmedelvärdet för 2013.

Arrendeavgiften ska utan anfordran betalas i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början genom insättning på Kommunens konto .....

Vid försenad betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

## 6. Inskrivning

Detta avtal får inte inskrivas.

## 7. Överlåtelse, upplåtelse

Arcona får inte överlåta detta avtal på annan.

Arcona får inte heller helt eller delvis upplåta arrendestället i andra hand. Arcona har emellertid rätt att hyra ut båtplatser för fritidsbåtsändamål vid de sex bryggor som omnämns i detta avtal. Inom ramen för rätten att hyra ut båtplats för fritidsändamål ryms även uthyrning av båtplatser till sådana verksamheter som hyr ut eller handlar med fritidsbåtar.

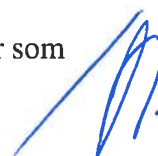
Uthyrningsrätten omfattar aldrig en rätt att hyra ut platser för sådana båtar som inte är avsedda för fritidsbåtsändamål. Någon annan upplåtelse än till båtplatser för fritidsbåtar får inte ske.

## 8. Ansvar

Arcona är ersättningsskyldigt för all skada som pga. verksamheten kan drabba Kommunen eller tredje man.

## 9. Myndighetstillstånd

Arcona är skyldigt att skaffa de tillstånd som erfordras för brygganläggningen och verksamheten inom arrendestället. Arcona förbinder sig att följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.



## 10. Kostnader

Arcona ska svara för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande.

## 11. Ledningar, m.m.

Kommunen förbehåller sig, och annan som får Kommunens medgivande, rätt att anlägga och bibehålla ledningar och kablar på arrendestället samt rätt att få tillträde till arrendestället för underhåll och tillsyn av sådana anordningar. Arcona är inte berättigat till ersättning för sådant intrång.

## 12. Frånträde

Arcona saknar besittningsskydd och har således inte rätt till ersättning vid arrendeavtalets upphörande.

Parterna vill klargöra att bestämmelserna i 11 kap. 5-6 a §§ jordabalken om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande aldrig ska tillämpas på detta avtal.

Vid arrendeavtalets upphörande ska Arcona på egen bekostnad ta bort samtliga bryggor från arrendestället. I det fall Kommunen säger upp avtalet för avflyttning förbinder sig Kommunen att, om Arcona så önskar, överta bryggorna till deras restvärde. Restvärdet ska då beräknas utifrån 15 års rak avskrivning eller i enlighet med annan särskild överenskommelse som parterna i det enskilda fallet skriftligen gjort. Arcona är skyldigt att tillhandahålla fullständiga handlingar som styrker varje investering och dess avskrivning för det fall Kommunens övertagande av bryggorna aktualiseras. Denna förbindelse gäller dock inte om uppsägningen föranletts av avtalsbrott från Arconas sida.

## 13. Tillägg och ändringar

Ändringar och tillägg till detta avtal är bara gällande om de gjorts skriftligen och undertecknats av parterna.

-----

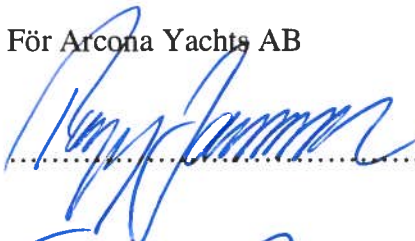
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Gustavsberg den .....

För Värmdö kommun

.....

För Arcona Yachts AB

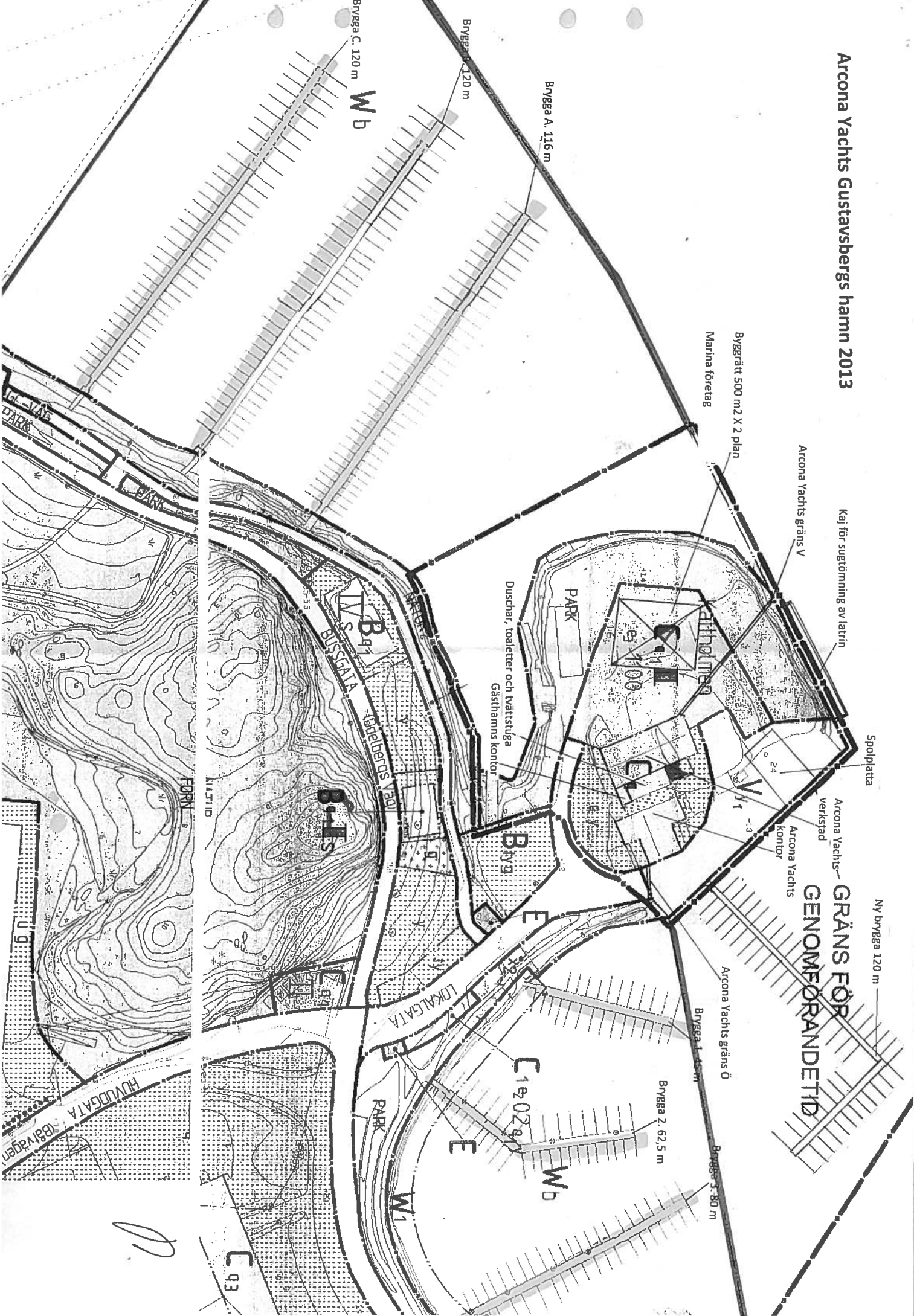
  
.....  
Terany Jansson<sup>3</sup>



.....

.....

# Arcona Yachts Gustavsbergs hamn 2013



*Handwritten mark*

C 93

# TOMTRÄTTSAVTAL

Mellan **Värmdö kommun**, org nr 212000-0035, genom dess Samhällsplaneringsnämnd, nedan kallad Fastighetsägaren och **Arcona Yachts AB**, 556254-9906 nedan kallad Tomträttshavaren, träffas följande avtal.

## 1. Fastighet

Fastighetsägaren upplåter till Tomträttshavaren fastigheten..... i Värmdö kommun med tomträtt fr o m den 1 oktober 2013. Fastigheten skall vid tillträdesdagen vara iordningställd i grovplanerat skick. Anslutning till elektricitet samt vatten och avlopp skall vara framdraget till tomtrönsen. Tomträttshavaren, som har besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla former av anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

Fastighetsägaren åtar sig att vidta erforderliga åtgärder för att tomträtten ska kunna upplåtas i enlighet med detta avtal.

## 2. Avgäld

Årlig tomträttsavgäld utgår med kronor 272.925 per år (68.231 per kvartal). Tomträttsavgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

Om avgäld inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. I fråga om dröjsmålsränta gäller vad som vid varje tidpunkt föreskrivs i lag.

Har via dom eller annat bestämts att avgift ska utgå med högre belopp än förut, ska dröjsmålsränta enligt gällande lag betalas på mellanskillnaden mellan betalt belopp och de belopp som ska utgå efter nämnd tidpunkt från respektive förfalldag till dess betalning sker.

## 3. Ändamål

Fastigheten skall användas för försäljning av sällanköpsvaror, samt uppläggning, underhåll, reparation, tillverkning av fritidsbåtar och därmed förenlig verksamhet.

Vid ingåendet av detta avtal gäller detaljplan D174 för fastigheten. Tillåten användning är "Lager" och "Kommunalteknisk anläggning." Fastighetsägaren förbinder sig att ändra detaljplanen till att ange Industriändamål för fastighetens användning. För den händelse denna ändring av detaljplanen ej antas äger Arcona rätt att häva detta avtal, liksom avtalen:

Lägenhetsarrende (Norra Kattholmen)

Lägenhetsarrende (Lerkajen)

Lägenhetsarrende (Bryggör)

Hyseskontrakt för lokal, nr 4005

vilka alla upprättas i ett samband med detta avtal.



Vid nybyggnation eller annan byggnadsåtgärd som kräver bygglov, skall ritningar med tillhörande beskrivningar underställas fastighetsägaren för godkännande innan bygglov söks.

#### **4. Bevarande och återuppbyggnad**

Byggnader eller anläggningar inom fastigheten som förstörs eller skadas av brand eller på annat sätt, skall återuppbyggas inom viss skälig tid som bestäms av fastighetsägaren. Detta gäller om inte annat avtalas. Byggnader eller anläggningar får inte rivras utan Fastighetsägarens medgivande.

#### **5. Underhåll**

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av Tomträttshavaren väl underhållas. Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

#### **6. Servitut, m.m.**

Tomträttshavaren får inte utan Fastighetsägarens medgivande upplåta servitut i tomträtten.

#### **7. VA, m.m.**

Tomträttshavaren svarar för eventuella framtida gatukostnader och kostnader för vatten och avlopp, el, fjärrvärme o.dyl.

#### **8. Ändring av avgäld**

Tomträttsavgälden utgår oförändrad under tioårsperioder, varefter avgälden regleras. Såväl Tomträttshavaren som Fastighetsägaren har rätt att under det näst sista året av varje tioårsperiod begära omprövning av avgälden. Den första tioårsperioden räknas från den 1 oktober 2013.

#### **9. Uppsägning**

Tomträttsavtalet kan endast sägas upp av Fastighetsägaren. Uppsägning kan ske i slutet av en första period om sextio (60) år, därefter i slutet av varje fyrtioårsperiod. Uppsägning skall ske minst två (2) och högst fem (5) år före respektive periods slut. **Den första perioden räknas från den 1 oktober 2013.**

#### **10. Lösen av byggnader m.m.**

Fastighetsägaren löser inte in byggnader eller annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten om tomträtten upphör på grund av uppsägning.

#### **11. Inskrivning**

Tomträttshavaren är skyldig att inom tre (3) månader ansöka om inskrivning av tomträtten. Inskrivningsskyldigheten gäller även framtida förvärvare av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen skall betalas av Tomträttshavaren.



Vid överlåtelse av tomträten åligger det förvärvaren att omedelbart göra anmälan om överlåtelsen till Fastighetsägaren.

### 12. Ledningar

Fastighetsägaren, eller annan som har dennes tillstånd, har rätt att inom fastigheten anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och borttaga för allmänt och gemensamt ändamål avsedda ledningar, rör kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar, sätta upp ledningsstolpar och anbringa infästningsanordningar på byggnad. Detta gäller under förutsättning att avsevärt men inte uppstår för Tomträttshavaren. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning inom fastigheten.

### 13. Efterlevnad av bestämmelser och kontroll

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla förpliktelser som är förknippade med upplåtelsen såväl när det gäller bestämmelsers efterlevnad som erläggande av avgifter, skatter etc.

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren skyldig att lämna Fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

Värmdö den.....

Värmdö den 23/5 2013.....

på Samhällsplaneringsnämndens vägnar

\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_  
(Tomträttshavaren)

Bevittnas:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bevittnas:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Värmdö kommun, Kommunstyrelsen, 134 81 Gustavsberg		Personnr/orgnr: 212000-0035			
Hyresgäst	Namn: Arcona Yachts AB		Personnr/orgnr: 556254-9906			
	Aviseringsadress: Gustavsbergs hamn, 134 40 Gustavsberg					
Lokalens adress m.m	Kommun: Värmdö		Fastighetsbeteckning: Gustavsberg 1:246			
	Gata: Odelbergs väg 2, 134 40 Gustavsberg		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till <b>Kontor</b> <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. <span style="float:right">Bilaga:</span>					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll. <span style="float:right">Bilaga:</span>					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>	Areatyp	Plan	ca m <sup>2</sup>
	Kontor	bv	111	Lager	bv	45
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). <span style="float:right">Bilaga: 1</span>					
	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för <u>2</u> bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: <b>1 maj 2013</b>		Till och med den: <b>30 april 2023</b>			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>6</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input checked="" type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor <b>enligt bilaga 2</b> per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. <span style="float:right">Bilaga:</span>					
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.		<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. <span style="float:right">Bilaga:</span>			
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <input type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input type="checkbox"/> Ventilation					
	Betalning:					
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen					



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<b>Avfalls- hantering</b>	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktstecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga</p>			Bilaga:
<b>Trappstädning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
<b>Snöröjning och sandning</b>	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
<b>Oförutsedda kostnader</b>	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>			
<b>Mervärdesskatt (moms)</b> <b>Hyresgästens momsplikt</b>  <b>Hyresvärdens momsplikt</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.  <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.  <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p> <p><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.</p>			Bilaga:
<b>Hyrans betalning</b>	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:	
<b>Ränta, betalningspåminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.			
<b>Miljöpåverkan</b>	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken.			Bilaga:
<input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.				Bilaga:
<input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.				
<b>Byggvarudeklarationer</b>	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
<b>Revisionsbesiktningar</b>	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.			
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.			



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

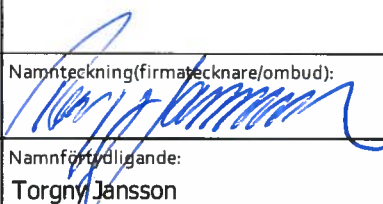
<b>PBL-avgifter</b>	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
<b>Brandskydd</b>	<input type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:
<b>Myndighetskrav m.m.</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
<b>Inredning</b>	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
<b>Underhåll</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga:
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
<b>Skötsel, drift och ändringsarbeten</b>	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
<b>Ledningar för telefoni och data-kommunikation</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
<b>Skyltar, markiser m.m.</b>	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på i frågavarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
<b>Försäkringar</b>	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
<b>Yttre åverkan</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
<b>Låsanordningar</b>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
<b>Nedsättning av hyra</b>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
<b>Avtalat skick m.m.</b>	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	
<b>Sedvanligt underhåll</b>	Bilaga:	

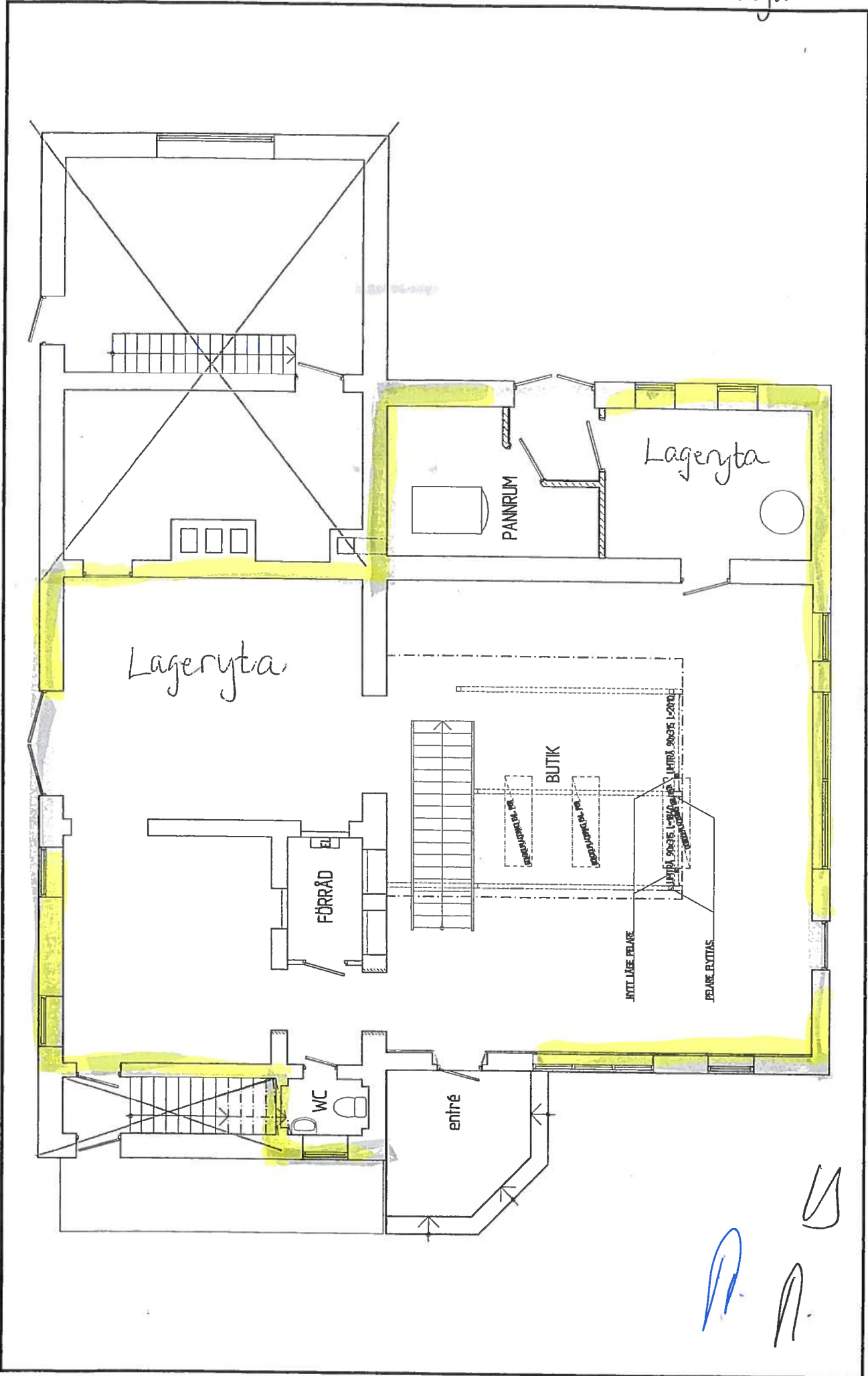




Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. <span style="float: right;">Bilaga:</span>		
Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ <span style="float: right;">Bilaga:</span> Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.		
Personuppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Byggnaden som inrymmer Lokalen är Q-märkt. Alla åtgärder som vidtas måste ske inom		Bilaga:
	ramen för vad Q-märkningen medger och alltid i samförstånd med Fastighetsägaren.		Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.		
	Ort/datum: Gustavsberg den 23 maj 2013	Ort/datum: Gustavsberg den 23 maj 2013	
	Hyresvärdens namn: Värmdö kommun	Hyresgästens namn: Arcona Yachts AB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	 Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande: Torgny Jansson
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):



## Bilaga 2

### Hyra

Kontorsdelen, 111 kvm:

För tiden 1 maj 2013 – 31 juli 2015 är hyran 133.200 kronor per år, beräknad som 1.200 kr per kvm och år.

Från och med 1 augusti 2015 är hyran 222.000 kronor per år, beräknad som 2.000 kr per kvm.

Lagerdelen:

Hyran är 25.200 kronor per år, beräknad som 560 kr per kvm och år.

Från och med 1 maj 2016 justeras hyran för hela lokalen, såväl lager som kontor, utifrån konsumentprisindex, med årsmedelvärdet för 2012, **314,20**, som bas. Första justeringen sker således den 1 maj 2016 och då med årsmedelvärdet för 2015.



Dnr 12KS/0465

Kommunstyrelsen 2012-11-14 § 219

## Strategi för utvecklingen av Gustavsbergs hamn

### Kommunstyrelsens beslut

1. Kommundirektören ges i uppdrag att förverkliga strategin för utvecklingen av Gustavsbergs hamn och löpande återrapporera till kommunstyrelsens arbetsutskott.
2. Följande text stryks på sid. 2, avsnittet Målbild för hamnområdet, punkt 2: "med betoning på marina näringar ."

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen.

### Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har gett kommundirektören i uppdrag att utarbeta en strategi för kommunens innehav av fastigheter i Gustavsbergs hamn. En strategi har utarbetats som omfattar:

- Utgångspunkter
- Målbild för hamnområdet
- Utveckling av fastighetsinnehav
- Återrapporering

### Handlingar i ärendet

Strategi för utvecklingen av Gustavsbergs hamn, KLK 3012-09-17

### Yrkanden

Annika Andersson Ribbing (S) yrkar att första beslutssatsen formuleras:

1. Kommundirektören ges i uppdrag att förverkliga strategin för utvecklingen av Gustavsbergs hamn och fortlöpande återrapporera till kommunstyrelsens arbetsutskott, samt till kommunstyrelsens Gustavsbergsutskott i frågor avseende verksamhetsinnehåll och – utveckling.

Andersson Ribbing yrkar vidare på följande ändring av strategin:

2. Följande text stryks på sid. 2, avsnittet Målbild för hamnområdet, punkt 2: "med betoning på marina näringar ."

Anders Bergman (FP) yrkar bifall till förvaltningens förslag avseende första beslutssatsen. Han yrkar vidare bifall till Andersson Ribbings yrkande om ändring i strategin.

### Propositioner

Ordföranden ställer proposition om kommunstyrelsen beträffande första beslutssatsen beslutar enligt förvaltningens förslag eller enligt Andersson Ribbings yrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt förvaltningens förslag.

Votering begärs . Följande voteringsproposition uppläses och godkänns:

"Den som biträder förvaltningens förslag röstar ja, den som biträder Andersson Ribbings yrkande röstar nej."

Följande röstar ja:

Peter Frej (M), Erik Pettersson (M), Anders Bergman (FP), Stefan Dozzi (KD), Max Ljungberg (MP), Malin Åberg Aas (MP), Monica Pettersson (M).

Följande röstar nej:

Lars Bryntesson (S), Annika Andersson Ribbing (S), Nils-Erik Särnbrink (S), Ninni Pahlman (S).

Kommunstyrelsen beslutar med sju ja-röster mot fyra nej-röster att bifalla förvaltningens förslag.

Ordföranden ställer proposition om Andersson Ribbings förslag till ändring i strategin bifalles och finner att det bifalles.

### Reservationer och protokollsanteckningar

S-gruppen lämnar följande protokollsanteckning:

"Det är bra att Kommundirektören nu fått ett tydligt uppdrag och att detta ska redovisas på ett ställe. Beroende på frågans strategiska betydelse bör detta vara Kommunstyrelsens arbetsutskott, såsom nu beslutats. Men att dessutom låta Gustavsbergutskottet kunna följa frågan och få en återrapportering anser vi dessutom vara rimligt. Annars finns det verkligen anledning att på alvar ställa sig frågan vad Gustavsbergutskottet ska vara till för."

✓

**Sändlista**

KLG

---

---

justering



KL

MP

utdragsbestyrkande



Diarienummer: 12KS/0465  
Datum: 2012-09-17  
Handläggare: Fredrik Nornvall  
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Kommunstyrelsen

## Strategi för utveckling av Gustavsbergs hamn

### Förslag till beslut

Kommundirektören ges i uppdrag att förverkliga strategin för utvecklingen av Gustavsbergs hamn och löpande återrapportera till kommunstyrelsens arbetsutskott.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

### Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav 2012-09-12 kommundirektören i uppdrag att utarbeta en strategi för kommunens innehav av fastigheter i Gustavsbergs hamn.

I föreliggande förslag föreslås en strategi med avseende på utvecklingen av hamnfastigheterna.

### Bakgrund

Värmdö kommun har genom beslut i kommunfullmäktige förvärvat fastigheter i Gustavsbergs hamn.

Kommunstyrelsen gav 2012-09-12 kommundirektören i uppdrag att utarbeta en plan/strategi för kommunens innehav av fastigheter i Gustavsbergs hamn.

### Strategi för utveckling av Gustavsbergs hamn

Nedan beskrivs en strategi för utveckling av Gustavsbergs hamn med avseende på utgångspunkter och målbild.

#### *Utgångspunkter*

- Det rika kulturhistoriska arvet i hamnområdet ska tillvaratas som en resurs.
- Hållbar utveckling ska vara vägledande och tryggas i samtliga steg under processen.
- Koppling till den övergripande utvecklingen av Framtidens Gustavsberg samt Ekobacken ska säkerställas.
- Utvecklingen av hamnen ska ske i samverkan med näringsliv och föreningsliv.



*Målbild för hamnområdet*

- Levande småbåtshamn och gästhamn samt marin knutpunkt
- Handel- och kommersiellt utbud med betoning på marina näringar
- Attraktivt besöksmål
- Kluster för kultur- och design
- Centrum för aktiviteter och upplevelser
- Biblioteks- och kulturverksamhet
- Cykel- och gångstråk som knyter samman miljön och närområden

*Utveckling av fastighetsinnehav*

- Bevaka tillgång till verksamhetsstrategiska lokaler
- Kontinuerligt bedöma avsättningsmöjligheter för enskilda fastighetsobjekt
- Säkerställa anpassning av detaljplaner

*Återrapportering*

Arbetet återrapporteras kontinuerligt till kommunstyrelsens arbetsutskott.

**Bedömning**

En strategi för utveckling av Gustavsbergs hamn bedöms nödvändig. Strategin bör vara övergripande till sin karaktär för att säkerställa möjlighet till affärsmässiga relationer i relevanta fall. Till följd av strategins övergripande karaktär är löpande återrapporteringar nödvändiga. Återrapportering bör ske till kommunstyrelsens arbetsutskott.

**Konsekvenser för medborgarna**

En framgångsrik utveckling av Gustavsbergs hamn är till gagn för medborgarna.

**Konsekvenser för miljön**

En framgångsrik utveckling av Gustavsbergs hamn är till gagn för miljön. För att säkerställa detta ska utvecklingen av hamnen kopplas till bland annat de mål och strategier som framgår av Värmdö kommuns energi- och klimatpolicy. Kravet på hållbar utveckling ska vara vägledande och tryggas i samtliga steg under processen.

**Konsekvenser för ekonomi**

Förvärvet av fastigheterna i hamnen har inneburit ett väsentligt ekonomiskt åtagande för kommunen. Avyttring och uthyrning av vissa fastigheter är nödvändiga för att skapa ekonomisk hållbarhet.

Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Maria Larsson Bjne  
Kanslichef