

ARRENDEAVTAL

§ 1 Parter

Jordägare: Nacka kommun, org.nr 212000-0167 (nedan kallad "Jordägaren")
131 81 NACKA

Arrendator: Nacka Ridhus AB, org.nr 556407-6262, (nedan kallad
"Arrendatorn")
Velamsunds Gård
132 36 Saltsjö-Boo

Faktureringsadress samma som ovan

§ 2 Arrendeställets omfattning

Jordägaren upplåter till Arrendatorn ett område, arrendestället, som avser den del av fastigheten Velamsund 1:1 som är markerade på, **bilaga A**, betesmark om ca 28,5 ha och **bilaga B**, gårdsområdet om ca 4,5 ha, sammantaget ca 33 ha.

Följande byggnader och anläggningar, markerade på bilaga B ingår:

- Stall
- Västra delen av vagnslidret
- Kontor och personalutrymme i ett plan magasinsbyggnadens norra del
- Gödselplatta
- Äldre hönshus

Hela arrendestället är beläget inom Velamsunds naturreservat i Nacka kommun.

§ 3 Upplåtelseändamål m.m.

Jordägaren upplåter rätt för Arrendatorn att nyttja arrendestället för ändamålet ridskoleverksamhet med prioriterad inriktning mot barn och ungdom och därtill förenlig verksamhet. En förutsättning är att verksamheten bedrivs i nära samarbete med den på Velamsund belägna ridklubben och efterföljande motsvarande verksamheter som kan komma att bedrivas där i framtiden. I verksamheten ingår rättighet och skyldighet att nyttja betesmarken för bete för i första hand hästar och får, enligt naturreservatets föreskrifter.

På arrendestället får inte bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet för naturreservatet och dess föreskrifter. Verksamheten får heller inte strida mot gällande skötselplan för naturreservat eller det intill gårdsområdet liggande Natura 2000-området, Velamsund SE0110208.

Arrendatorn är skyldig att i skälig omfattning tåla begränsningar i nyttjandet som förorsakas av Jordägarens, eller den Jordägaren tecknat avtal med, skötsel av naturreservatet och intilliggande Natura 2000-området, eller av de föreskrifter som anges i förordnandet av naturreservatet eller tillsynsmyndigheters anvisningar rörande marken. Eventuella begränsningarna ska utformas så att skada eller hinder minimeras för Arrendatorns ridskoleverksamhet eller dennes möjlighet att nyttja betesmarken.

Arrendestället ska vara tillgängligt för allmänheten och får inte stängas av förutom kortare stunder vid verksamhetens arbeten som kan medföra fara för allmänheten såsom avlastning av foder, släpp av hästar till betesmarker osv.

Det åligger Arrendatorn att vidmakthålla marken i skick för det avsedda ändamålet. Jordägaren ska dock tillse att dikning och dränering är i skick som möjliggör bete och att vägar till arrenderad betesmark är farbara. Jordägaren ska åtgärda vindfällin inom arrenderat betesmark efter samråd med Arrendatorn.

Med upplåtelsen följer ingen rätt till jakt eller fiske.

§ 4 Arrendetid, uppsägning, villkorsändring

Upplåtelsen gäller för en tid av tjugofem (25) år från och med den 1 januari 2017 till och med den 31 december 2041.

Uppsägning eller begäran om villkorsändring ska ske skriftligt senast två (2) år före arrendetidens utgång. Uppsägs inte avtalet förlängs det med en tid om fem (5) år.

§ 5 Arrendeavgiften, mervärdesskatt, index, betalningsvillkor m.m.

Den årliga arrendeavgiften uppgår till 150 000 kr jämte tillkommande indextillägg. Arrendeavgiften inklusive indextillägg jämte lagstadgad mervärdesskatt ska betalas till Jordägaren kvartalsvis i förskott efter fakturering av Jordägaren.

Arrendeavgiften ska till 100 % indexregleras enligt följande. Arrendeavgiften ska från och med andra arrendeåret justeras varje år med hänsyn till förändringen av Statistiska centralbyråns Konsumentprisindex (KPI), varvid avgiften justeras på grundval av förändringen mellan oktober månads indextal året före upplåtelsens början och oktober månads indextal året före respektive arrendeår.

Utgående arrendeavgift ska dock aldrig sättas lägre än den avgift jämte index och tillägg enligt detta avtal som utgått året innan. Indexuppräknningen skall begränsas till att över den senaste treårsperioden, inklusive det år som ska regleras, sammantaget inte överstiga 6 %.

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

§ 6 Försäkringar

Arrendatorn svarar för att teckna och under upplåtelsestiden vidmakthålla sedvanliga försäkringar för sin på arrendestället bedrivna verksamheten, vari ska ingå ansvarsförsäkringsdel som inkluderar och skyddar tredje man mot eventuella skador, vilka kan drabba denne till följd av den verksamhet som bedrivs inom arrendestället.

§ 7 kostnader

Arrendatorn svarar för kostnader för el, renhållning och andra liknande avgifter som hänförs till Arrendatorns verksamhet på arrendestället. Arrendatorn svarar även för samtliga övriga kostnader hänförliga till driften av Arrendatorns verksamhet inom arrendestället. Arrendatorn svarar vidare för installation, skötsel, underhåll och samtliga kostnader förknippade med de anläggningar som föranleds av verksamheten eller krävs för verksamhetens drift.

§ 8 Arrenderättens utövande och skötsel m.m.

Naturresevatets vid var tid gällande föreskrifter och skötselplan samt anvisningar från reservatsförvaltaren och berörda myndigheter ska läggas som grund för Arrendatorns skötsel av arrendestället. Bevarandeplan för intilliggande Natura 2000-område, SE110208, ska särskilt beaktas vid verksamhet inom arrendestället.

Arrendatorn ska hålla tillsyn, sköta, vårda och underhålla arrendets byggnader, utrustning, anläggningar och mark. Beträffande den närmare ansvarsfördelningen för tillsyn, skötsel, underhåll och utbyte av allt som härrör till arrendeställets byggnader, utrustning, anläggningar, vägar och mark inom gårdsytan vid byggnaderna, se gränsdragningslista **bilaga C**.

§ 9 Systematiskt brandskydd

Arrendatorn är medveten om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i byggnaderna och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Arrendator och Jordägare ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas samt på begäran överlämna den information om byggnader respektive verksamheten som behövs för fullgörande av respektive parts åtagande enligt detta stycke och enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andra parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av det systematiska brandskyddsarbetet.

§ 10 Myndighetstillstånd

Arrendatorn ombesörjer och bekostar införskaffandet och vidmakthållande av erforderliga tillstånd från berörda myndigheter för anläggningsåtgärder och drift av byggnader och mark samt för verksamheten i övrigt som behövs på arrendestället.

§ 13 Djurhållning och andra djurbesättningar

Vid detta avtals tecknande upplåter Jordägaren en djurbesättning i del av naturreservatet utanför arrendestället. Jordägaren förbinder sig att utöver detta inte utan Arrendatorns skriftliga medgivande upplåta någon del av arrendestället, eller ytor i nära anslutning till arrendestället, till djurhållning eller väsentligen utöka denna till förmån för annan djurhållare.

Arrendatorn skall vid begäran om medgivande ha rätt att neka tillträde för djur som inte uppfyller smittfrihetstatus enligt Ridsportförbundets, Svenska Djurhälsovårdens eller annan djurhälsovårdsinrättnings regler eller som har okänd hälsostatus. Ett sådant nekande ska skyndsamt skriftligen meddelas Jordägaren.

§ 14 Stängsel

Arrendatorn äger samtliga stängsel och svarar för underhåll och skötsel av befintliga och eventuellt tillkommande stängsel inom arrendestället som behövs för verksamheten. Genomgångar till hagar och övriga områden ska finnas i tillräcklig omfattning för att uppfylla reservatets föreskrifter och uppfylla tillsynsmyndighetens krav på tillgänglighet för allmänheten inom naturreservatet.

§ 15 Anläggningsåtgärder

Arrendatorn får på arrendeställets betesmark uppföra naturhinder i samråd med reservatsförvaltaren.

§ 16 Arrendeställets skick vid tillträdet, besiktning m.m.

Arrendestället upplåts i det skick det befins vara på tillträdesdagen och i enlighet med särskilt syneprotokoll. Arrendestället upplåts således i av Arrendatorn godkänt befintligt skick. Syneprotokoll skall bifogas detta avtal efter att det undertecknats men före arrendeperiodens början.

Jordägaren äger rätt att för besiktning av arrendestället bereda sig erforderligt tillträde. Arrendatorn ska närvara vid besiktningen om Jordägaren så kräver. Jordägaren kallar till sådan besiktning.

§ 17 Fristående förbättringar och nybyggnad (investeringar)

Arrendatorn äger inte rätt att uppföra ny byggnad eller anläggning och ej heller att ändra befintlig sådan utan Jordägarens skriftliga tillstånd eller tillstånd av arrendenämnden jämlikt 9 kap. 21 a § jordabalken.

Om arrendeförhållandet upphör före avskrivningstidens slut ska Jordägaren ersätta Arrendatorn för ej avskriven investering som skriftligen godkänts av Jordägaren under arrendetiden. Träffas ingen överenskommelse enligt ovan utgår ingen ersättning till Arrendatorn för investeringen när arrendeförhållandet upphör.

§ 18 Information

Arrendatorn och Jordägaren ska ömsesidigt informera varandra om omständigheter som påverkar eller berör Arrendatorns möjligheter att bedriva den avsedda verksamheten på arrendestället.

§ 19 Inskrivning

Detta avtal får inte inskrivas.

§ 20 Stödrätter

Arrendatorn äger rätt att ansöka om stödrätter, eller annan form av ekonomiskt bidrag enligt vid var tid gällande regler, för den areal som ingår i arrendestället.

§ 21 Arrendets upphörande och avräkning

Vid arrendets upphörande ska Arrendatorn, där ej annat överenskommes, ha bortfört sin egendom från arrendestället och avstädat detsamma. Om detta inte vidtagits äger Jordägaren utföra åtgärderna på Arrendatorns bekostnad. Eventuell kvarlämnad egendom tillfaller Jordägaren utan lösen.

Vid arrendets upphörande eller då ny avtalsperiod påbörjas ska syn hållas och avräkning ske.

Arrendator i konkurs äger inte rätt till ersättning för arrenderättens värde i enlighet med vad som stadgas därom i 9 kap. 30 § JB.

§ 22 Ändringar eller tillägg

Ändringar eller tillägg i detta kontrakt ska ske skriftligen, dateras och undertecknas av parterna för att vara gällande.

§ 24 Syn

Vid detta avtals början skall särskilt syn göras av parterna gemensamt för att fastställa arrendeställets skick och i övrigt förutsättningar för parternas uppfyllande av sina åtaganden i arrendeavtalet. Protokoll avseende synen biläggs avtalet som bilaga F.

§ 23 Avtalets giltighet

Vid detta avtals tecknande överenskommes att samtliga nu gällande arrendeavtal, nyttjanderättsavtal, skötselavtal och eventuella muntliga avtal avseende Arrendestället och dess olika delar upphör per 2016-12-31.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Jordägaren och Arrendatorn tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den

För Nacka kommun

För Nacka Ridhus AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Lotta Riedel
VD

.....
Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör

Bilagor:

- Bilaga A: Flygfoto utvisande arrendeområdets betesmark
- Bilaga B: Karta över gårdsområdet med arrenderade byggnader och rasthagar
- Bilaga C: Gränsdragningslista drift och skötsel
- Bilaga D: Synprotokoll.