

AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

PARTER

Fastighetsägare: **Norrtälje kommun**
Box 800
761 28 Norrtälje

Org. nr. 212000-0217

Arrendator: **Norrtälje Segelsällskap,**
Villagatan 2B
761 40 NORRTÄLJE

Org. nr. 814400-1404

BAKGRUND

Arrendator är ägare till bryggor inom arrendeområdet, som utgörs av delar av ägda av Fastighetsägaren fastigheter Tälje 5:1 och Tälje 5:46. Arrendators rätt att nyttja området var reglerad i ett avtal om lägenhetsarrende daterat 2005-06-08. Arrendetiden utgjorde 20 år från 2005-06-01. Förlängning med 5 år i sänder gällde om uppsägning inte sker senast 3 år före den löpande arrendetidens slut. Avtalet var uppsagd av Fastighetsägaren 2022-05-13 vid avtalets utgång den 31 maj 2025 med anledning av att nya avgifter för upplåtelse av mark inom mark- och exploateringsenheten skulle gälla från och med 1 september 2024 enligt kommunfullmäktiges beslut 2024-02-19, Dnr KS 2022-1358.

UPPLÅTELSEOBJEKT

Arrendeområdet utgör en del av fastigheterna Norrtälje Tälje 5:1 och Tälje 5:46.

Del av Tälje 5:46 som avtalet avser är ett markområde om 1467 kvm enligt **bilaga 1** för vilket gäller stadsplan för Norrtälje stad, år 1914. Enligt detaljplanen är området utlagt som kvartersmark för bostadsändamål (byggnadskvarter, område avsett för öppet byggnadssätt).

Del av Tälje 5:1 utgörs av vattenområde om 32796 kvm enligt **bilaga 2**. Inom del av Tälje 5:1 har Arrendator bryggor som omfattar 173 båtplatser vid avtalets ingående till en total längd om 483,5 löpmeter.

SÄRSKILDA VILLKOR

Detta avtal gäller endast under förutsättning att kommunstyrelsens samhällsbyggandsutskott godkänner det senast 2025-06-01 genom beslut som vinner laga kraft. Om avtalet förfaller på denna grund sker detta utan ersättningsrätt för någondera parten.

UPPLÅTELSEVILLKOR

1 § Ändamål

Fastighetsägaren upplåter till Arrendatorn rätt att nyttja arrendestället för följande ändamål och på villkor som anges i detta avtal.

Arrendestället ska nyttjas av Arrendatorn för småbåtshamn till föreningsmedlemmars båtar samt därmed sammanhörande verksamhet, däri inkluderat, parkering och tillfartsväg. Arrendestället upplåts till föreningsverksamhet som saknar vinstdrivande syfte.

På arrendestället får bibehållas och underhållas befintliga småbåtsbryggor i nuvarande omfattning. De befintliga bryggornas placering kan ändras inom arrendestället men inga nya bryggor får anläggas utan Fastighetsägarens skriftliga medgivande.

Markområdet får nyttjas för Arrendatorns verksamhet i huvudsak omfattande uppläggning av båtar och segelmaster vintertid och sommartid för upplag av stötnings-och täckningsmaterial samt bilparkering.

Vattenområdet ska nyttjas för bryggor och förtöjning av båtar. Angränsande vatten får inte användas för förankring av båtar gentemot boj.

Arrendatorn ska verka för att området och vattnet utanför hålls fritt från båtar och bojar som inte tillhör medlemmar i föreningen.

Inga övriga byggnader får uppföras på arrendestället utan Fastighetsägarens skriftliga tillstånd.

På arrendestället får inte bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

2 § Arrendetid

Arrendetiden utgör 25 år, räknat från 2025-06-01. Avtalet upphör att gälla vid arrendetidens utgång. Eventuell fortsatt upplåtelse ska regleras i ett nytt avtal.

3 § Arrendeavgift

Arrendeavgiften utgör 356 kr per meter uthyrd båtplats (beslutad avgift för år 2025) samt 5000 kr för markområdet som omfattas av arrendestället.

Arrendeavgiften för marken skall betalas för varje arrendeår i förskott mot faktura från Fastighetsägaren.

Arrendeavgiften för vattenområde skall betalas för varje arrendeår mot faktura från Fastighetsägaren, som baseras på antal uthyrda platser. Arrendator är skyldig att senast den 31 augusti lämna in till Fastighetsägaren, mark- och exploateringsenheten underlag för fakturering för vattenområdet. Underlaget ska innehålla uppgifter om uthyrda båtplatsmeter.

Fakturor ska betalas senast 30 dagar efter fakturadatumet.

Om avgift inte betalas inom föreskriven tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på förfallet belopp till dess att betalning sker.

Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindex för oktober månad 2024. Arrendeavgiften ska justeras årsvis i förhållande till förändringarna i oktoberindex.

Arrendeavgiften kan dock aldrig understiga den ursprungliga arrendeavgiften.

4 § Myndighetstillstånd

Arrendatorn svarar för erforderliga tillstånd från myndigheter, vad gäller t ex bygg- och marklov.



Arrendatorn är skyldig att följa de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av gällande hälsoskydds- och miljölagstiftning eller annan lag samt anvisningar från myndigheter, vad gäller verksamheter som bedrivs inom arrendestället. Arrendatorn svarar även för eventuella tillstånd, anmälningar och kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning.

Om Fastighetsägaren tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) eller böter på grund av Arrendatorns ändringar i eller användning av arrendestället ska Arrendatorn stå för dessa kostnader.

5 § Ansvar och försäkringar

Fastighetsägaren upplåter vattenområde för bryggor och förtöjning av båtar. Fastighetsägaren svarar inte i något sammanhang för skador på båtar eller annan egendom inom området.

Arrendatorn svarar för eventuella skador som härrör från Arrendatorns verksamhet på arrendestället.

Arrendatorn ska förhindra spridning av miljöfarliga ämnen inom det arrenderade området genom klubbregler för sina medlemmar.

Allt miljöfarligt avfall ska omhändertas i miljöstation om Arrendatorn tillhandahåller detta. Alternativt ska båtägaren omgående ta med sig miljöfarligt avfall från arrendeområdet.

Bottenfärgrester från skrapning och slipning ska samlas in och lämnas till godkänd miljöstation.

Tvättvatten med bottenfärgrester ska samlas in och lämnas på godkänd miljöstation. Båtar får inte tvättas inom arrendestället.

Arrendatorn svarar inte för en föroreningsskada som tillkommit under tidigare verksamhetsutövare.

Om Fastighetsägaren blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom och skadan beror på Arrendatorn eller någon som arbetar för eller åt Arrendatorn eller som deltar som verksamhetsutövare i Arrendatorns verksamhet, ska Arrendatorn hålla Fastighetsägaren skadeslös.

Arrendatorn är skyldig att ha erforderliga ansvarsförsäkringar för täckande av eventuella skador på sak eller person till följd av den verksamhet som detta avtal omfattar.

6 § Arrendeställets skick och skötsel

Arrendestället upplåts i det skick det befinner sig på dagen för Arrendatorns undertecknande av detta avtal. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället och vad som därpå finns av fast och lös egendom i väl vårdat skick. Arrendatorn är vidare skyldig att hålla arrendeställets omgivningar rena från skräp o d som härrör från verksamheten på arrendestället.

Arrendatorn svarar för all drift och allt underhåll av arrendestället.

Fastighetsägaren äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om Fastighetsägaren så kräver. Fastighetsägaren kallar till sådan besiktning.

På arrendestället får inte, utan Fastighetsägarens skriftliga godkännande, uppsättas anordningar för reklam annat än för den verksamhet som bedrivs på området, eller som kan anses ha ett direkt samband med denna. Skyltningen skall alltid vara diskret och ej ge intryck att området ej får beträdas av allmänheten.

Ovanstående fritar inte Arrendatorn från skyldigheten att söka erforderligt bygglov för uppsättning av skyltar.

7 § Kostnader

Arrendatorn skall svara för samtliga avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande.

Arrendatorn svarar för kostnaderna för de åtgärder som kan påfordras enligt gällande lagstiftning och anvisningar från myndighet.

8 § Allmänhetens tillträde m.m.

Arrendatorn äger rätt att stänga av bryggplatserna från allmänheten. I övrigt äger allmänheten fritt tillträde till mark- och strandområde. Allmänhetens möjlighet till nyttjande av området får inte påverkas negativt av Arrendatorns verksamhet.

Fastighetsägaren äger rätt att uppföra anläggningar, t ex gång- och cykelväg som korsar marken.

9 § Ledningsdragning

Fastighetsägaren förbehåller sig, och annan som får hans medgivande, rätt att anlägga och bibehålla ledningar och kablar på arrendestället, om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för Arrendatorn. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning, tåla det intrång som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

Arrendatorn får på egen bekostnad dra ner el och vatten till anläggningarna efter överenskommelse med Fastighetsägaren, ledningar ska grävas ner till minst 45 cm djup och varningsband ska vara nergrävt ca 1 dm ovanför ledningarna, andra ledningar kan korsa ledningsgatan och arrendatorn är skyldig att ta hänsyn till detta vid nergrävning av ledning.

Arrendatorn är anläggningsansvarig och svarar för att fullgod elsäkerhet upprätthålls, att erforderliga tillstånd och abonnemang finns för el och VA.

Arrendatorn svarar för alla el-, VA och renhållningsavgifter som Fastighetsägaren kan få betala och som är hänförliga till arrendeområdet.

§ 10 Upplåtelse i andra hand

Arrendatorn äger rätt att upplåta samtliga brygg/boj platser till småbåtsägare som är medlemmar i Norrtälje Segelsällskap.

I övrigt får inte Arrendatorn utan Fastighetsägarens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

§ 11 Överlåtelse av arrendet

Arrendatorn får inte utan Fastighetsägarens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

§ 12 Arrendets upphörande

Vid arrendets upphörande skall Arrendatorn bortföra sina byggnader och anläggningar och så långt möjligt återställa upplåtet område i ursprungligt skick.

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.

§ 13 Tvist

Tvist på grund av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

§ 14 Laghänvisning

I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap. jordabalken eller eljest i lag stadgas om lägenhetsarrende.

§ 15 Inskrivning

Arrenderätten får inte inskrivas.

Bilagor

1. Karta över markområde
2. Karta över vattenområde

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

Norrtälje den 2025-

Norrtälje den 2025-04-23

NORRTÄLJE KOMMUN
Fastighetsägare

Norrtälje Segelsällskap
Arrendator

.....
Anna Keskitalo
samhällsbyggnadsdirektör


.....
Thomas Kihlström
ordförande

Bilaga 1 till avtal om lägenhetsarrande berörande del av Tälje 5:1 och Tälje 5:46



Karta Avtal Segelb.klubb

Tälje 5:46 på land

Areal inom kvartersmark,
ljusgul diagonalfyllt yta:
Areal: 1467 kvm

Teckenförklaring

TÄLJE
3:9

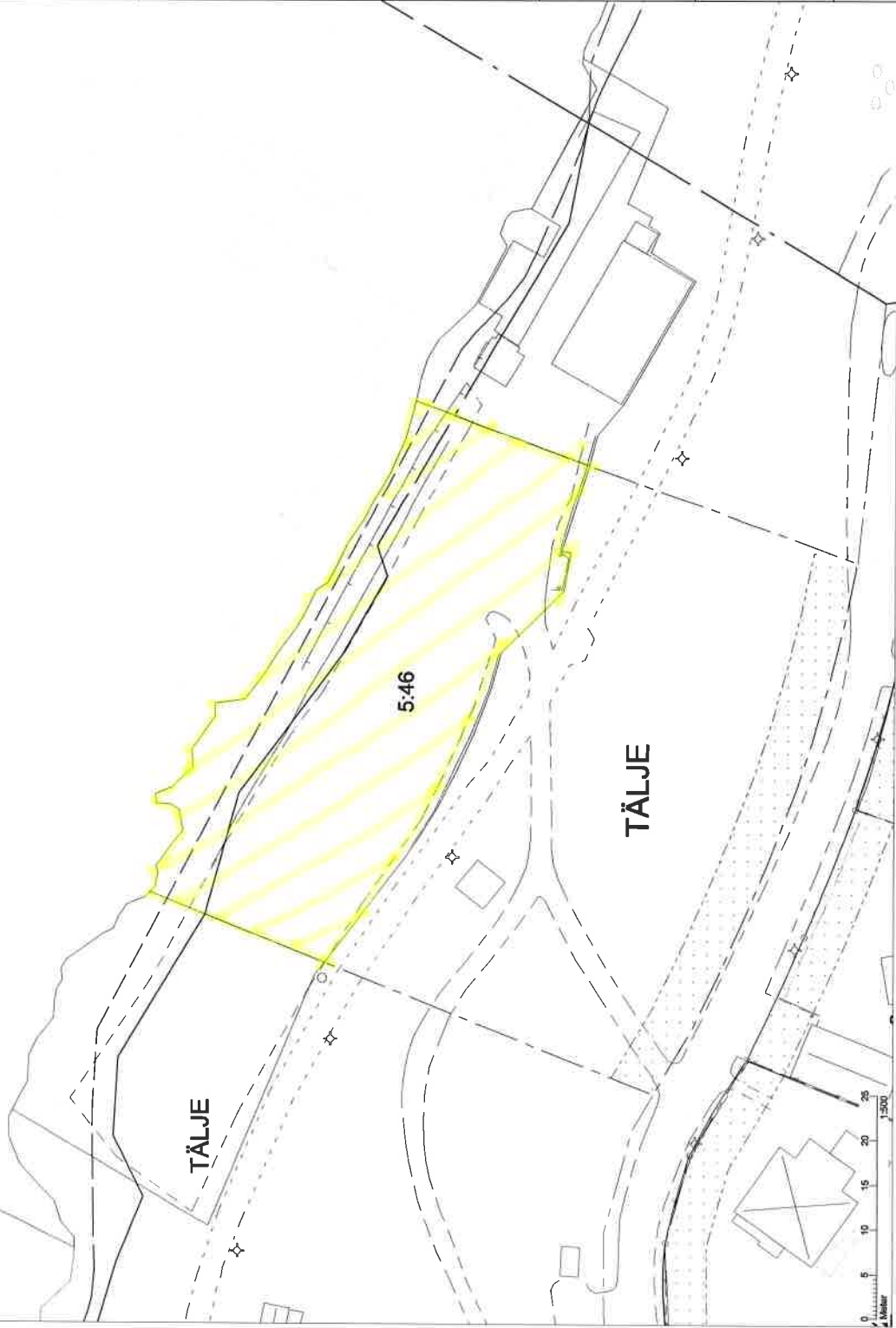
Traktnamn	Stig
Fästighetsbezeichnung	Staket
Fästighetsgräns	Häck
Traktsgräns	Stenmur
Enbostadshus (fams/hak)	Stödmur
Utnas	Barnskog
Transformationsstation	Lövskog
Väg	Axe
Nedkännet	Ång
Höjdpunkt 20.5	Kär
Slätt	Berg i dagen
Dike	Skäpe
Standställe	Barrskid
Belysningskapsle	Lövstad
Flugspåning	Fästighets

Planbestämmelser

Prickmark enligt gällande detaljplan

Upprättad den 15 april 2025
av Helena Johansson
mättingsingenjör,
geodesienheten Norrtälje kommun

Skala: 1:500



[Handwritten signature]



NORRTÄLJE KOMMUN

Bilaga 2 till avtal om lägenhetsarrangemang
del av Tälje 5:1 och Tälje 5:46



Karta avtal segelb.

klubb

vattenområde

Tälje 5:1

Upprättad 2025-04-15

skala 1:1000

Helena Johansson

mättingsingenjör

geodesienheten

Norrtälje kommun

Blått omr: areal

32 796 kvm

5:1

Teckenförklaring
TÄLJE Traktnamn
3:9 Fastighetsbeteckning

Fastighetsgräns

Trakgräns

Enbostadshus

Uthus

Transformatorstation

Väg

Stig

Staket

Häck

Stenmur

Stödmur

Barrskog

Lövskog

Aker

Kärr

Äng

Berg

Nivåkurvor

Höjdpunkt

Slant

Dike

Strandlinje

Belysningsstolpe



Handwritten signature or mark.