

ARRENDEAVTAL FÖR KOLONIOMRÅDE

JORDÄGARE Ystads kommun, 212000-1181, genom Fastighetsavdelningen, (nedan kallad Kommunen), med adress Nya Rådhuset, 271 80 Ystad

ARRENDATOR Östra Sommarstaden Koloniförening, 848000-7627, (nedan kallad Arrendatorn) med adress Metallgatan 10, 271 39 Ystad

ARRENDETYP Bostadsarrende

FASTIGHETSBETECKNING/

ARRENDESTÄLLE del av Östra Industriområdet 2:1 inom Ystads kommun

AREAL ca 62 140 m² se karta Bilaga 1.

ARRENDETID Från och med den 14 mars 2024 till och med den 13 mars 2034

UPPSÄGNINGSTID Minst tolv (12) månader före den avtalade arrendetidens utgång, med automatisk förlängning på tio (10) år.

ARRENDEAVGIFT Arrendeavgiften utgår med följande belopp per år: 450 000 kr

Avgiften förfaller till betalning den 31 mars samt den 30 september under löpande varje år.

Från och med år 2026 ska Arrendeavgiften uppräknas årligen enligt index i enlighet med vad som framgår av punkten 3 nedan.

Under avtalets första två år erhåller arrendatorn följande rabatt på årsavgiften enligt nedan.

År 2024; 220 000 kr/år. Att betala 450 000 – 220 000 = 230 000 kr

År 2025; 120 000 kr/år. Att betala 450 000 – 120 000 = 330 000 kr

För de nästkommande åren erhålls ingen rabatt.

1. Syfte

Syftet med upplåtelsen är att tillhandahålla mark att användas för koloniträdgårdsodling, samt uppförande av mindre kolonistuga, för Kommunens invånare.

2. Upplåtelse

2.1 Kommunens upplåtelse

Kommunen upplåter till Arrendatorn det på bifogade karta, Bilaga 1, markerade området på del av fastigheten Östra Industriområdet 2:1, enligt villkoren i detta avtal.

2.2 Arrendatorns vidareupplåtelse m.m.

Kolonilotter inom Arrendestället får på de villkor som anges i detta avtal vidareupplåtas av Arrendatorn till fysiska myndiga personer som är medlemmar i Östra Sommarstaden Koloniförening och är folkbokförda i Ystads kommun.

Den enskilde kolonisten får i sin tur inte upplåta eller överlåta stuga och/eller kolonilott till annan person utan Arrendatorns medgivande. Arrendatorn ska endast godkänna upplåtelse eller överlåtelse av stuga och/eller kolonilott till person/-er som är folkbokförda i Ystads kommun och som inte innehar annan kolonilott på Arrendestället.

Den enskilde kolonisten ska vara folkbokförd i Ystads kommun under hela avtalstiden.

Om villkoren som anges ovan uppfylls kan arvinge till avliden medlem i Östra Sommarstaden Koloniförening överta dennes kolonilott.

Skulle brist i kravet på folkbokföring uppstå på grund av avflyttning från Ystads kommun eller att medlem i koloniföreningen avlider ska kolonilotten ha överlåtits senast inom 12 månader från avflytt, respektive 24 månader från fränfallet.

3. Index, fastighetsskatt och återbetalning av kostnad för investering

3.1 Index och fastighetsskatt

Arrendeavgiften är baserad på konsumentprisindextalet för oktober månad 2023.

För varje följande arrendeår efter 2024 ska avgiften justeras så att den följer indexförändringarna fram till oktober månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Arrendeavgiften ska dock aldrig vara lägre än vad den är år 2024 utan rabatt (450 000 kr).

På Arrendestället belöpande fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift avseende byggnaderna/kolonilotterna inom arrendestället ska betalas av Arrendatorn/kolonist och ingår således inte i arrendeavgiften.

Jordägaren ska dock betala den del av fastighetsskatten som belöper på tomtmarken inom arrendestället. Denna kostnad ska inte vidaredebiteras till Arrendatorn.

Jordägaren ska dock betala den del av fastighetsskatten som belöper på tomtmarken inom arrendestället. Denna kostnad ska inte vidaredebiteras till Arrendatorn.

3.2 Återbetalning av kostnad för investering

Kommunen har år 2018 bekostat en investering för Arrendatorns räkning om 2,3 miljoner kr avseende anläggande av belysning samt ledningar för vatten inom arrendestället. Enligt avtal mellan parterna ska Arrendatorn återbetala denna kostnad till Kommunen genom årlig amortering om 115 000 kr jämte ränta därå beräknad enligt vid var tid fastställd internränta för Ystad kommun + ytterligare 0,25 procent. Beloppet förfaller till betalning den 31 mars under löpande varje år t.o.m. år 2038 då investeringen enligt parternas överenskommelse bör vara återbetald.

4. Tillträde till arrendestället

Kommunen har rätt att erhålla tillträde till Arrendestället för att kontrollera att gällande regler för arrendet följs. Kommunen ska i god tid, helst två veckor före, underrätta styrelsen i Föreningen om dagen för besiktningen.

5. Allmänna villkor för upplåtelsen

5.1 Allmänt om Arrendatorns ansvar

Arrendatorn ansvarar för att Arrendatorn och dess medlemmar vid nyttjandet av arrendestället alltid följer vad som föreskrivs i vid var tid gällande lag, förordning, föreskrift och annan tillämplig rättsakt samt i domar och andra myndighetsbeslut. Arrendatorn ansvarar också för att arrendestället motsvarar de krav som uppställts för arrendestället i ev. gällande detaljplan.

Arrendatorn svarar för och bekostar åtgärder påkallade med anledning av anmärkningar eller beslut meddelade av myndigheter.

5.2 Om användning av kolonilotter

Arrendatorn förbinder sig att tillse att enskild inte använder byggnad på arrendestället som permanent bostad för sig själv, sin familj eller annan. Enskild får inte vara folkbokförd på arrendestället.

Arrendeställe, kolonistuga eller kolonilott får inte användas för övernattning under perioden 1 november – 31 mars utöver helger och veckoslut.

Arrendestället, kolonistuga eller kolonilott får inte heller utnyttjas för kommersiell verksamhet, som inte har ett nära samband med upplåtelsen av Arrendestället för koloniträdgårdssodling.

5.3 Arrendeställets skick

För områdets uppdelning i kolonilotter, gångar med mera finns en överenskommen översiktskarta, se Bilaga 1.

Vid förändring av nuvarande struktur inom området ska Kommunen ge sitt skriftliga godkännande.

Arrendatorn svarar för alla kostnader för drift och underhåll av Arrendestället, innefattande kostnader för på Arrendestället samtliga gemensamma byggnader, belysning, VA-anläggning, gångar, vägar, parkeringsytor eller liknande.

Arrendatorn är skyldig att på egen bekostnad årligen beskära växtligheten på Arrendestället så den inte växer över Arrendeställets gräns samt i anslutning till staketet i sådan omfattning att Kommunens allmänna skötsel kan hanteras på ett rationellt sätt.

All odling och användning av arrendeområdet ska vara fri från miljöskadliga (kemiska) bekämpningsmedel.

Invasiva arter får inte förekomma på arrendestället. Arter som ska undvikas finns listade på Naturvårdverkets hemsida. Redan planterade växter får behållas men inte flyttas eller mångfaldigas. Arrendatorn ska verka för att invasiva arter inom arrendestället avvecklas snarast möjligt.

Föreningen ska verka för att vegetation/staket/stängsel mot gångar ska hållas på en nivå/standard som syftar till att området upplevs som inbjudande för medlemmar och besökare.

Minst 30 procent av varje kolonilotts totalareal ska vara odlad yta och får inte bestå av byggnader, gräsmatta, trädäck och grusade eller stenlagda ytor. Vad som avses med odlad yta, se Bilaga 2.

Arrendatorn är skyldig att se till att Arrendestället hålls rent och snyggt. Kolonilott med därpå uppförd byggnad, liksom växter och staket, får inte vanvårdas utan ska alltid hållas i snyggt och välvårdat skick. Kolonilotterna och Arrendestället får inte användas som upplagsplats.

Vid ändring av material och utförande av staket/stängsel i ytterkant av Arrendestället, ska Kommunens skriftliga medgivande först inhämtas. Kostnader för uppförande eller ändring av staket/stängsel åligger Arrendatorn.

På Arrendestället får inte sättas upp andra reklamskyltar, annonstavlor och liknande än sådana som avser meddelanden till Arrendatorns medlemmar samt anslag om öppethållande och information till allmänheten.

5.4 Bygglov m. m.

Bygglov

För samtliga byggnader krävs bygglov/anmälan om inte annat följer av lagstiftning eller detaljplan. Även ändring av befintlig byggnad (till exempel kolonistuga) kan kräva bygglov. Bygglov ska sökas av den enskilde kolonisten alternativt av Arrendatorn hos Kommunens Myndighetsnämnd. Arrendatorn ska tillse att bygglovsansökan från enskild kolonist följer arrendeavtalet. Av bygglovsansökan ska framgå hur stor byggyta som finns och tillkommer på kolonilotten, så att Kommunens uppföljning av villkor i enlighet med detta Arrendeavtal kan ske.

Nya byggnader på Arrendestället ska uppföras med byggnadsteknik och grundläggningsform som möjliggör flytt av byggnaden.

När bygglov erhållits, ansvarar Byggherren (den som ansökt om bygglov) för att bebyggandet av kolonilotten sker enligt Myndighetsnämndens beslut.

Bestämmelser rörande kolonistuga och annan byggnad

På Östra Sommarstaden Koloniförenings koloniområde (del av Östra Industriområdet 2:1) finns en gällande detaljplan (Del av Ystad Öja Industriområde i Ystad, fastställd 1983-10-07).

Varje kolonilott får bebyggas med en kolonistuga. Stugans byggnadsarea, inklusive överbyggd uteplats, får vara maximalt 50 kvm

Kolonilott får därutöver bebyggas med fristående växthus samt redskapsbod om vardera högst 10 kvm.

Byggnader ska placeras på lotten enligt erhållet bygglov och efter godkännande av Arrendatorn.

I övrigt gäller vad som föreskrivs i gällande detaljplan samt eventuella tillägg till denna.

Övrigt

Kolonilottens nummer ska anslås på stuga eller grind, väl synligt från gång.

Vid detta avtals tecknande redan vidtagna åtgärder i strid mot krav på bygglov behöver inte rättas till.

5.5 El, renhållning, avfallshantering, vatten och avlopp m.m.

Vatten- och avlopp

Arrendatorn ansvarar för att Arrendestället och kolonistugor, i varje tid, följer gällande miljölagstiftning och myndighetsbeslut avseende avloppsanordningar och kommunala anslutningar inom Arrendestället.

Arrendatorn ansvarar för att servicebyggnader och samlingslokaler med indraget vatten är anslutna till kommunalt avloppsnät för spillvatten utifrån gällande miljölagstiftning och myndighetsbeslut.

Arrendatorn ansvarar för att vederbörligt tillstånd inhämtas vid utökning av anläggningar för vatten och avlopp inom området.

Arrendatorn får endast tillhandahålla vatten till kolonilotter och stugor under perioden 15 mars — 31 oktober. Under perioden 1 november — 14 mars ansvarar Arrendatorn för att vattenledningarna till dessa är avstängda.

Låsta utrymmen, nämligen föreningshus, kan dock ha tillgång till vatten inne i byggnaderna året runt.

Arrendatorn betalar alla avgifter för av Arrendatorn utnyttjade tjänster rörande vatten och avlopp.

El- och avfallshantering, diken och anläggningar

Arrendatorn ansvarar för drift och underhåll av sin anläggning för el och belysning inom arrendestället.

Arrendatorn betalar alla avgifter för av Arrendatorn utnyttjade tjänster rörande renhållning/avfallshämtning och förbrukad elektrisk energi.

Arrendatorn ansvarar för att farligt avfall som samlas i gemensamma utrymmen inom området, hanteras och förvaras på ett säkert och miljöriktigt sätt.

Arrendatorn är skyldig att underhålla såväl täckdikning som öppna diken och brunnar samt mätarbrunnar inom Arrendestället. För utförande av täckdikning eller annan förbättring, vartill medgivande erhållits av Kommunen, ska Arrendatorn själv betala samtliga kostnader utan rätt till ersättning därför.

Det är inte tillåtet att anlägga jordvärme eller bergvärme på Arrendestället.

5.6 Ledningsarbeten, rätt till vatten m.m.

Arrendatorn är mot ersättning för vållad skada - skyldig att acceptera att anläggningar av olika slag såsom luft- och jordledningar med mera samt alla andra arbeten, vilka för Ystads kommuns räkning eller efter dess medgivande är beslutade och berör Arrendestället, får komma till utförande, utan hinder av detta kontrakt. Det åligger Arrendatorn att omsorgsfullt skydda såväl dessa anläggningar och arbeten som dem som möjligen redan finns på Arrendestället.

6. Återtagande av arrendestället

Kommunen äger rätt att återta del av arrendeområdet före arrendetidens utgång om exploatering av allmänna gator eller ledningsdragning utgör grund för återtagande. Kommunen ska underrätta Arrendatorn senast ett (1) år före sådant återtagande. Arrendatorn äger rätt till skälig ersättning för skada som föreningen orsakats genom återtagandet.

7. Arrendetidens slut

Vid arrendetidens slut ska Arrendestället återlämnas i snyggt och städat skick, fritt från material, redskap och byggnader.

8. Kvittning

Arrendatorn får inte avräkna egen påstådd fordran på Kommunen mot arrendeavgiften.

9. Inskrivning

Arrendatorn får inte låta inskriva detta arrendeavtal i fastighetsregistret.

10. Jakträtt

Jakträtten på Arrendestället tillkommer Kommunen.

11. Koloniområdets öppethållande

Föreningen ansvarar för att området är välkomnande för medlemmar och besökare och ansvarar för att från tid till annan tydligt och välkomnande skylta om öppethållande och öppettider vid grindar och passager. För grindar som inte är olåsta ska hänvisningar till olåsta grindar skyltas. Det ska även sättas upp allmän orienteringstavla över området.

Arrendatorn ska minst hålla samtliga överenskomna grindar (Bilaga 3) olåsta dagligen under perioden 1 april – 31 oktober mellan kl. 8 - 21.

12. Fullgörande av avtal samt förverkande

Det åligger Arrendatorn att i avtal med respektive kolonist se till att bestämmelserna i detta avtal efterlevs. Om så inte sker trots skriftlig uppmaning från Kommunen att vidta rättelse, är Arrendatorn skyldig att säga upp medlem som inte följer givna bestämmelser.

Skulle arrendatorn bryta mot bestämmelserna i Punkt 2.2 gällande kolonist/er som inte är folkbokförd i Ystads kommun är parterna överens om att detta ska utgöra grund för förverkande av arrendeavtalet i sin helhet.

Skulle arrendatorn bryta mot bestämmelserna i Punkt 5.5 gällande vattentillgång är parterna överens om att detta ska utgöra grund för förverkande av arrendeavtalet i sin helhet. Kommunen ska dock ha möjlighet att såsom ett alternativ till förverkande välja att utkräva ett vite av arrendatorn. Vite ska i så fall utgå med ett belopp om 10 000 kr per påbörjad vecka som arrendatorn skaffat sig vattentillgång utöver i avtalet angiven tid. Vite debiteras påföljande år genom separat faktura.

Bestämmelser om förverkande av arrenderätten återfinns i 8 kap 23 § Jordabalken.

13. Överlåtelse av avtal

Arrendatorn får inte överlåta detta avtal på annan utan Kommunens skriftliga godkännande.

14. Information från Arrendatorn

Arrendatorn ska till Kommunen årligen översända protokoll från årsmöte och konstituerande styrelsemöte samt uppgift om styrelsens sammansättning, kontaktuppgifter, postadress, fakturaadress och firmatecknare under verksamhetsåret.

Arrendatorn ska även på förfrågan från Kommunen överlämna gällande föreningsstadgar, ordningsregler samt information om och kontaktuppgifter till respektive kolonilottinnehavare.

Efter överlämnandet är Ystads kommun personuppgiftsansvarig enligt Dataskyddsförordningen för den fortsatta behandling av uppgifterna som sker i Kommunens verksamhet.

Arrendatorn ska ajourhålla en förteckning över VA-anslutningar för kolonilotter och avstängningsbrunnar på området och ska vid förfrågan från Kommunen översända denna förteckning.

15. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska ske skriftligen och undertecknas av båda parter för att vara giltiga.

16. Tvister

Twist med anledning av detta avtal ska avgöras av hyres- och arrendenämnden.

ASE BA HW

17. Övriga bestämmelser

I övrigt gäller vad i Jordabalken eller annars i lag stadgas.

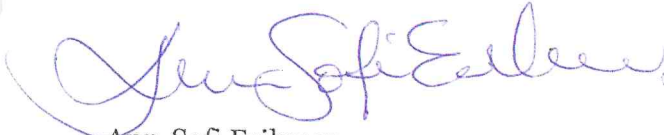
Detta avtal har upprättats i två likalydande original av vilka parterna tagit var sitt.

Detta avtal ersätter tidigare tecknade avtal mellan parterna.

Ystad den

2024-01-10

För Ystads kommun

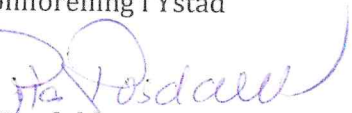

Ann-Sofi Eriksson

T.f. fastighetschef

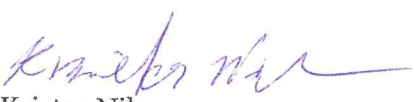
Ystad den

2024-01-10

För Arrendatorn/Östra Sommarstadens
koloniförening i Ystad


Pia Rosdahl

Ordförande


Krister Nilsson

Vice Ordförande

AKRA RN