

Allmänna regler för arrendeavtal bryggor

Dokumentet kompletterar hamnordningen, som reglerar ordningen i hamnen, och arrendeavtal mellan parter, som reglerar villkor för avtalet. Reglerna i detta dokument utgör även avtalsinnehåll för tecknade arrendeavtal inom föreningens fastighet.

Hamnföreningens syfte

Överordnad logik för utformandet av alla typer av relationer mellan hamnen som ägare och dess nyttjare, t ex arrendatorer, båtplatsinnehavare, säsongsplatsinnehavare, gästbåtar och -bilar, är att det ska gynna medlemmarna i första hand, nyttjarna i andra hand och övriga i tredje hand.

Överlåtelse

En arrendator äger rätt att överlåta sitt arrendeavtal under arrendetiden till annan intressent. Vid överlåtelse av arrendeavtal får vederlag inte utgå för annat än arrendatorns byggnad och egendom. Arrendatorn ska underrätta föreningens styrelse som anvisar enligt kölistan om överlåtelsen till möjliga arrendatorer.

Ersättning vid överlåtelse får högst uppgå till anläggningens dubbla *tekniska värde*. (*Tekniskt värde* vid viss tidpunkt är nyanskaffningsvärdet vid tidpunkten med avdrag för ålder och slitage. Nyanskaffningsvärde är den kostnad som uppstår vid en nyanskaffning av likvärdig anläggning). Den som i kölistan erbjuder närmast det dubbla tekniska värdet erbjuds arrendet, om flera anbud är lika erbjuds arrendet till den som står högst upp i kölistan.

Hembud

För samtliga arrendeavtal gäller regeln i 8 kap 21 § jordabalken om hembud mm. Det åligger sålunda arrendator att vid arrendeavtalets upphörande erbjuda föreningen uppförd anläggning till inlösen. Om sådant hembud antas av föreningen ska inlösenbeloppet bestämmas i enlighet med anläggningens tekniska nuvärde genom en opartisk värdering. Om hembud inte antas äger arrendatorn rätt att överlåta byggnaden till ny arrendator på arrendestället enligt gällande kölista.

Uppsägning

För uppsägning av arrendeavtal gäller i första hand vad som reglerats i tecknade arrendekontrakt och i övrigt vad som föreskrivs i 7 och 8 kapitlen jordabalken.

Beräkning av arrendets storlek

Beräkningsgrunden för arrendavgiften ska vara baserad på den arrenderade markens areal. Arealen fastställs i arrendeavtalet.

Avgiftens storlek

Stämman fastställer avgift för kommande års taxering. Vid föreningsstämmans beslut om storleken på nästkommande års arrendavgifter ska avgiften indexuppräknas genom användandet av lämpligt index. Basår för indexuppräkning är 2020. Genom en indexering av arrendet, säkerställs en riktig avkastning på hamnens tillgångar över tid. Utan detta riskerar hamnens tillgångars värde att urholkas. Med arrende för brygga följer avgift för båtplats. Denna avgift fastställs av stämman och gäller då för kommande säsong.

Användningsområde för brygganläggning

Generellt begränsas inte användandet av bryggan annat än att den inte får nyttjas för näringsverksamhet, och att grundläggande villkor för innehav är uppfyllt. Användandet regleras genom regler i hamnordningen, t ex grillning, förvaring av brandfarligt material och vätskor etc.

Skötsel av bryggor

Brygganläggning på arrenderad mark skall underhållas så att inte hamnföreningens mark tar skada av dålig skötsel med avseende på nedsmutsning, utsläpp eller läckage.

Arrendets upphörande

Arrende kan upphöra i förtid efter uppsägning om förutsättningar enligt stadgar, avtal och arrenderegler inte uppfylls. Arrende av brygganläggning kombineras med avgift för båtplats för aktuell brygga. Sägs båtplatsen upp upphör också arrendet av bryggan.

2020-10-10 Hälsö Fiskehamnsförening u.p.a.