



Avtal om anläggningsarrende för drift av Smögens Fiskauktion

§ 1 Upplåtare, arrendator

Mellan Sotenäs kommun genom dess Tekniska avdelning, 456 80 Kungshamn, (nedan kommunen), och XXXXXXXXX, org.nr XXXXXX-XXXX, adress XXX, (nedan arrendatorn), träffas följande avtal om anläggningsarrende för drift av Smögens Fiskauktion.

§ 2 Ingress, bakgrund

Kommunen har beslutat att under 2010 lägga ut driften av Smögens Fiskauktion på entreprenad. Anläggningen och verksamheten har hittills drivits i kommunal regi. Förfrågningsunderlag rörande upphandlingen har annonserats 2010-06-17. Arrendatorn har inkommit med anbud och efter utvärdering har kommunen funnit att arrendatorns anbud var det för kommunen förmånligaste enligt förutsättningarna i förfrågningsunderlaget. Villkoren har bl a varit att Smögens Fiskauktion skall fortsatt bedrivas i samma omfattning som tidigare och av en och samma entreprenör, dock att anläggningen och verksamheten Smögens Fiskauktion upplåts av kommunen genom ett arrendeavtal avseende drift av verksamheten och anläggningen, medan lokalerna upplåts med ett separat Hyresavtal.

Formerna för verksamhetens bedrivande får inte ändras utan skriftligt tillstånd av kommunen.

Parterna har således träffat dels detta avtal om anläggningsarrende för drift av Smögens Fiskauktion, dels ett särskilt Hyreskontrakt för lokalerna. Vad gäller sambandet mellan dessa avtal, se § 24.

§ 3 Arrendeställe

Omfattningen av den på fastigheten Sotenäs Smögenön 1:1 bedrivna verksamheten "Smögens Fiskauktion", Sotenäs, och den arrenderade anläggningen och verksamheten framgår av detta avtal, förfrågningsunderlaget samt separat tecknat hyresavtal. Arrenderade området varpå anläggningen och verksamheten bedrivs framgår av **bilaga 1:1**. Till arrendestället hör rätt att använda kaj.

Arrendatorn disponerar ett område bestående av tilläggningsplatser, kajer och angränsande ytor framför Fiskhallsbyggnaden och till ca 10 m väster om Lådhallen enligt bilaga 1:1. Genom området sker tillfart till Smögenbryggans östra del. På bilagan markerad köryta för bl a räddningstjänstfordon och godstransporter måste hållas fri. Kommunen eller dess gästhamnsentreprenör äger rätt att i samråd med Arrendator disponera tilläggningsplatser och kajer inom området. Vidare får området inte utan kommunens medgivande inhägnas.

Arrendet omfattar rätt och skyldighet, att i de genom separat hyresavtal förhyrda lokalerna bedriva Fiskauktionsverksamhet benämnd "Smögens Fiskeauktion", på i detta avtal intagna villkor. Arrendet omfattar också nyttjandet av inventarier i enlighet med inventarieförteckning, **bilaga 1:2**, samt rätten att under arrendetiden nyttja det av kommunen ägda varumärket "Smögens Fiskauktion" med därtill hörande logotyper, bildvarumärken och symboler. Arrendatorn skall per tillträdesdagen överta ineliggande lager och inträda i eller ta över drifts- och leverantörsavtal för Fiskauktionen samt ha erbjudit samtlig personal anställning i enlighet med reglerna om personalövergång vid verksamhetsöverlåtelse. Anställd personal, med befattning och anställningsdatum, framgår av **bilaga 1:3**.

§ 4 Ändamål

Arrendatorns skall på arrendestället driva en Fiskauktion under benämningen "Smögens Fiskauktion" och i enlighet med bestämmelserna i detta avtal och villkoren och intentionerna i förfrågningsunderlaget.

På arrendestället bedrivs idag Fiskauktion som fungerar som första-handsmottagare för fiskeflottan som landar fisk på Smögen. Det

innebär att Fiskauktionen utför försäljningsuppdrag åt fiskare genom att sälja fiskarens fisk för högsta dagspris och fakturerar köparen. I uppdraget ingår också att hålla statistik för olika instanser. I Fiskauktionens regi bedrivs även viss konferensverksamhet i del av Fiskauktionens lokaler. Denna konferensverksamhet omfattas också av ändamålet med upplåtelsen av arrendet och är tillåten sidosverksamhet för arrendatorn.

Smögens Fiskauktion är en modern fiskauktion med lokaler anpassade för verksamheten och gällande regler för verksamheten. Fiskauktionen använder ett modernt it-baserat auktionssystem.

Arrendatorn förbinder sig att om så erfordras ansöka om vederbörliga tillstånd för verksamheten, t ex att registrera sig som förstahandsmottagare av fisk hos Fiskeriverket.

Arrendatorn förbinder sig vidare att överta eller inträda i de avtal som erfordras för att bedriva verksamheten samt att under hela avtalstiden upprätthålla de avtal och tillstånd som erfordras för att bedriva Smögens Fiskauktion på sätt som följer av detta avtal och förfrågningsunderlagets intentioner.

På arrendestället får arrendatorn inte bedriva näringsverksamhet eller annan verksamhet som strider mot det angivna ändamålet, utan att särskild skriftlig överenskommelse träffats med kommunen. Brott mot detta stadgande utgör ett allvarligt kontraktsbrott från arrendatorns sida och kan utgöra skäl för förtida uppsägning av avtalet.

§ 5 Arrendeställets skick

Arrendestället utarrenderas i det skick det befins i, och med den verksamhet som bedrivs på tillträdesdagen. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett vårdat skick och att under avtalstiden bedriva Fiskauktionsverksamhet.

Arrendatorn bekostar sedvanlig skötsel, sedvanligt underhåll och sedvanliga reparationer och investeringar rörande driften av anläggningen och verksamheten Smögens Fiskauktion samt de inventarier som omfattas av arrendeavtalet. Regler om fördelning av

underhåll och skötsel etc rörande lokalerna framgår av separat tecknat hyresavtal, gränsdragningslistan **bilaga C**.

Besiktning av verksamheten på arrendestället kommer att ske gemensamt mellan parterna innan övertagandet. Besiktningsprotokollet skall upprättas och underskrivas av båda parter. Arrendatorn skall skriftligen kalla kommunen till besiktning av arrendestället varje år.

På arrendestället får inte utan kommunens skriftliga tillstånd uppsättas anordningar för reklam. Arrendatorn är skyldig att söka och bekosta erforderliga bygglov/tillstånd.

§ 6 Nya anläggningar mm inom arrendeområdet (Tilläggsinvesteringar och tilläggsverksamheter)

Arrendatorn får på arrendestället uppföra de anläggningar och byggnader som kommunen skriftligen godkänner. Alla dessa nya anläggningar och byggnader skall bekostas av arrendatorn.

Arrendatorn får på arrendestället bedriva tilläggsverksamheter utöver Fiskauktion, efter skriftligt godkännande av kommunen. Vid tveksamhet huruvida verksamhet utgör tilläggsverksamhet eller del av drift av Fiskauktion, skall arrendatorn samråda med kommunen innan igångsättande.

Efter skriftlig kallelse av arrendatorn skall besiktning ske av området innan arbetenas igångsättande och efter arbetenas slutförande. Skriftligt protokoll skall upprättas.

Arrendatorn skall söka alla bygglov och erforderliga tillstånd samt handha erforderliga myndighetskontakter. Alla kostnader för detta och kostnader med anledning av övriga åtgärder inom arrendestället åvilar arrendatorn.

Arrendatorn är skyldig att ansluta om- och tillbyggnader som uppförs till el, vatten och avlopp och erlägger anslutningsavgifter för dessa nyttigheter. Kommunen anvisar anslutningspunkter.

Kommunen skall erhålla skriftlig information om vilka entreprenörer som kontrakterats för arbeten på arrendestället och dess byggnader. Detta skall ske innan arbetena påbörjas.

Arrendatorn skall äga, underhålla, sköta, bekosta driften underhåll och reparationer av alla tillkommande byggnationer och anläggningar inom arrendestället.

§ 7 Arrendetid

Arrendetiden utgör 5 år räknat från tillträdesdagen som preliminärt är 2011-01-01. Arrendetiden kan ensidigt av kommunen förlängas med en period om tre år och ytterligare en period om tre år om skriftlig uppsägning inte sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Arrendeavtalet kan således maximalt löpa 5 + 3 + 3 år. Därefter skall ny upphandling ske.

Arrendatorn medges rätt att säga upp arrendeavtalet och därmed sammanhängande avtal till slutligt upphörande efter tre år, d v s preliminärt 2014-01-01, varvid uppsägning skall ske senast 9 månader före treåriga kontraktstidens utgång.

§ 8 Arrendeavgift

Arrendeavgiften är xxxxxxxxx kronor för varje år. Avgiften skall betalas i förskott med en tolfteedel för varje kalendermånad med början vid tillträdet.

Arrendeavgiften skall omräknas med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex. Ovan angivna arrendeavgift skall vara anpassad till indextalet för oktober månad 2009. Detta tal är 301,11. Jordägaren äger rätt att för varje år utta den högre avgiften som motsvarar de procentuella förändringarna i konsumentprisindex mellan oktober månad 2009 och oktober månad före debiteringsåret. Arrendeavgiften skall dock aldrig sättas lägre än den avgift som angivits ovan. Den indexreglerade avgiften skall höjas till närmast högre krontal.

§ 9 Förbud mot upplåtelse i andra hand

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till hela eller någon del av arrendestället, verksamheten "Smögens Fiskauktion" eller till byggnad på arrendestället förutom vad som skall anses tillhöra den verksamhet som enligt § 4 skall bedrivas på arrendeområdet.

§ 10 Förbud mot överlåtelse

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

§ 11 Försäljning inom området

I anslutning till Fiskauktionens lokaler får Arrendatorn inte bedriva någon form av försäljning utan skriftligt tillstånd av kommunen. Arrendatorn är medveten om att kommunen hyr ut lokaler till grossistverksamhet och annan försäljning i lokaler i anslutning till Fiskauktionens lokaler och att det är av stor vikt för kommunens uthyrningsverksamhet att ha kontroll över vilken försäljning som bedrivs i anslutning till Smögens Fiskauktion i av kommunen ägda lokaler. Arrendatorn förbinder sig att inte utan kommunens skriftliga tillstånd bedriva annan försäljningsverksamhet än Fiskauktionsverksamhet på arrendestället.

§ 12 Ledningsdragning

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som har dennes tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i eller över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnader, 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.

§ 13 Avträdesersättning

Arrendatorn har ej rätt till avträdesersättning då arrendet upphör förutom vad som anges i § 14.

§ 14 Ekonomisk reglering av tilläggsinvesteringar

Varje tilläggsinvestering som arrendatorn önskar utföra skall skriftligen godkännas av kommunen. Parterna skall gemensamt utföra besiktning före och efter sådan tilläggsinvestering. Parterna skall för varje tilläggsinvestering skriftligen komma överens om investeringsbelopp och om avskrivningstid för tilläggsinvesteringen samt eventuella villkor för inlösen av restvärde avseende tilläggsinvestering vid avtalets upphörande.

Vid avtalets upphörande skall kommunen ersätta arrendatorn för kvarstående del av tilläggsinvesteringen, om särskilt avtal härom har träffats mellan parterna i samband med godkännandet av tilläggsinvesteringen.

§ 15 Inskrivningsförbud

Arrenderätten får inte inskrivas.

§ 16 Inspektionsrätt

Kommunen skall när kommunen så önskar omgående ha rätt att erhålla tillträde till arrendestället och verksamheten för tillsyn och inspektion. Sådan besiktning skall alltid anmälas till arrendatorn i god tid om inte speciella omständigheter föranleder att sådan anmälan inte kan ske. Kommunen skall ha tillgång till arrendatorns låssystem.

§ 17 Säkerhet

För arrendatorns förpliktelser enligt detta avtal och hyresavtalet för Fiskauktionens lokaler skall arrendatorn ställa säkerhet till kommunen i form av bankgaranti, försäkring eller annan säkerhet som kommunen godkänner, om kommunen begär det.

§ 18 Förtida upphörande och uppsägning

Kommunen äger rätt att omedelbart häva detta avtal och hyresavtalet om arrendatorn / hyrestagaren;

1. är i konkurs eller likvidation, är under tvångsförvaltning eller är föremål för ackord eller



- företagsrekonstruktion eller tillsvidare har ställt in sina betalningar
2. är föremål för ansökan om konkurs, tvångslikvidation, tvångsförvaltning, ackord, företagsrekonstruktion eller annat liknande förfarande
 3. är dömd för brott avseende yrkesutövningen enligt laga kraftvunnen dom (arrendatorns ställföreträdare och personal med ledande befattning)
 4. har gjort sig skyldig till allvarligt fel i yrkesutövningen
 5. inte har fullgjort sina åliggande avseende sociala avgifter eller skatter
 6. i något väsentligt hänseende har låtit bli att lämna begärda upplysningar eller lämnat felaktiga upplysningar som begärts med stöd av ovanstående.
 7. i något annat väsentligt avseende i förhållande till kommunen begått kontraktsbrott såvitt avser arrendeavtalet och/eller hyresavtalet, t ex – men inte uteslutande - genom att inte upprätthålla ändamålet med arrendeavtalet, d v s att driva verksamheten Smögens Fiskauktion i omfattning och form som framgår av detta avtal eller genom att bedriva försäljning eller verksamhet på arrendestället som inte skriftligen har godkänts av kommunen.
 8. För övrigt gäller hyreslagstiftningens uppsägningsmöjligheter.

Hävs avtalen enligt ovan är entreprenören ersättningskyldig för den skada som entreprenörens avtalsbrott orsakat. Kommunen är inte

skyldig att ersätta entreprenören om avtalet upphör i förtid av ovan angiven anledning.

För kontraktsbrott enligt punkten 7 ovan gäller att kommunen om den har skriftligen påtalat de förhållanden som utgör kontraktsbrott och rättelse av arrendatorn/hyrestagaren inte har skett inom 15 dagar, har rätt att antingen fullgöra den eftersatta tjänsten/driften med egen personal eller anlita entreprenör eller säga upp avtalen till förtida uppsägning. Arrendatorn skall därvid ersätta kommunen för uppkomna kostnader som skadan, felet, kontraktsbrottet eller det bristande fullgörandet orsakat.

§ 19 Tvist

Tvister med anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras enligt svensk lag och i svensk domstol.

§ 20 Hänvisning till jordabalken

I övrigt gäller vad i 7, 8 och 11 kap jordabalken eller annars i lag stadgas om anläggningsarrende.

§ 21 Hyreskontrakt mellan parterna

Som anges i ingressen tecknas samtidigt med detta avtal ett särskilt hyreskontrakt mellan parterna. Hyreskontraktet avser de lokaler som verksamheten bedrivs i. Detta avtal om anläggningsarrende och nämnda hyreskontrakt skall vara avhängiga av varandra på så sätt att inget av avtalen skall kunna gälla självständigt utan enbart gemensamt.

Genom upphandlingen som legat till grund för hyres- och arrendeavtalen har kommunen upphandlat tjänsten att driva Smögens Fiskauktion som en entreprenad. En nödvändig förutsättning för driften, oavsett om den sker i egen regi eller genom extern utförare är att ha tillgång till de lokaler som detta hyresavtal omfattar. Ingendera av hyres- eller arrendeavtalen kan verkställas eller få tillämpning utan att det andra avtalet samtidigt är giltigt.

§ 22 Ansökan om dispens

Vardera parten får hos arrendenämnden begära godkännande av avtalsförbehåll som för giltighet kräver sådant godkännande. Detta avtal och hyresavtalets giltighet och bestånd är beroende av att sådant tillstånd inte vägras. (11 kap 2 1 JB).

§ 23 Ändringar i arrendeavtalet

Ändringar i detta avtal skall för att bli gällande upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 24 Fullständig reglering

Detta avtal med bilagor och hyreskontraktet med bilagor jämte förfrågningsunderlaget i upphandlingen utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör.

§ 25 Försäkringar

Kommunen försäkrar sina byggnader.

Arrendatorn skall bekosta försäkring av egna byggnader och anläggningar enligt § 6 och anskaffa och bekosta erforderliga sak-, person- och ansvarsförsäkringar för verksamheten i övrigt inom arrendestället enligt detta avtal.

§ 26 Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att hyresnämnden godkänner det besittningsskyddsavståendeavtal som omnämnes i hyreskontraktet samt att arrendenämnd godkänner avtalsförbehåll som kräver sådant godkännande.

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

Sotenäs den

Sotenäs den

Tekniska avdelningen

För XXXXX



Mats Abrahamsson

Mats Ove Svensson