

Dnr: KS 2024/00035

ANLÄGGNINGSARRENDE

Mellan Fastighetsägaren Smedjebackens kommun och Arrendator..... har följande arrendeavtal tecknats.

- 1. Fastighetsägare** Smedjebackens kommun (212000-2205)
777 81 Smedjebacken.
Kommunens kontaktperson är tekniska chefen.
- 2. Arrendator** Namn
Adress
Arrendatorns kontaktperson
- 3. Ändamål** Fastighetsägaren upplåter till Arrendatorn att på området projektera, uppföra och kommersiellt driva solcellsanläggning med tillhörande infrastruktur. Arrendatorn äger ej rätt att bedriva annan verksamhet inom arrendeområdet, ej heller uppföra anläggningar eller byggnader som ej tillhör driften av solcellsanläggningen.
- 4. Arrendeområde** Arrendeområdet utgör del av fastigheten **VÄSTANSJÖ 2:7**, areal 771 516 m², markerat på bifogad karta. Området upplåts i befintligt skick. Arrendatorn ansvarar för att området är lämpligt för dennes verksamhet.
- 5. Arrendetid, uppsägning och förlängning** Upplåtelsen gäller för en tid av 30 år från och med xxxx-xx-xx till och med xxx-xx-xx.

Arrendatorn har möjlighet till förlängning av arrendetiden om Arrendatorn kan påvisa att anläggningen fortfarande har en verkningsgrad av minst 80%.

Under förutsättning att villkoret för verkningsgrad är uppfyllt samt att uppsägning ej skett senast 24 månader före arrendetidens slut, förlängs arrendetiden med fem år i taget. Den totala arrendetiden kan dock förlängas till maximalt 45 år.

Om etablering av solcellsanläggning uteblir till följd av att eventuella bygglov eller andra tillstånd ej erhålls äger Arrendatorn rätt att inom de fem första åren efter arrendeavtalets början säga upp arrendeavtalet.

Arrendet upphör därefter att Arrendatorn återställt området i det skick det hade vid tillträdet samt att Fastighetsägaren godkänt detsamma.

Inom de fem första åren äger Fastighetsägaren rätt att utan ersättningskrav säga upp arrendeavtalet om exploatören inte följer redovisad projektplan vid arrendeavtalets tecknande eller kan redovisa skälig orsak därtill.

Arrendatorn äger ej rätt till ersättning med anledning av arrendets upphörande.

6. Arrendeavgift

Från och med tillträdesdagen till arrendeområdet skall Arrendatorn till Fastighetsägaren betala en årlig arrendeavgift.

Arrendeavgiften, Grundavgiften för första året, utgör 385 000 kr, TREHUNRDAÅTIOFEMTUSENKRONOR.

Den årliga arrendeavgiften skall för varje arrendeår som därefter följer justeras med hänsyn till förändring i konsumentprisindex (KPI) med oktober månad 2023 som basindex. Arrendeavgiften skall dock aldrig sättas lägre än Grundavgiften för första året. Den årliga fasta arrendeavgiften skall betalas i förskott enligt i december utställd faktura.

Utöver den årliga arrendeavgiften skall Arrendatorn till Fastighetsägaren betala en rörlig ersättning på X,XX procent av intjänad bruttointäkt, exklusive moms. Intjänad bruttointäkt, exklusive moms, är den totala intäkten Arrendatorn erhållit under föregående år inklusive tillägg för övriga till driften tillkommande intäkter såsom nätnytta, effektersättning, försäkringsersättning och andra till anläggningen tillhörande intäkter.

Arrendatorn skall lämna redovisning av elproduktion och intjänad bruttointäkt, exklusive moms, för respektive kalenderår till Fastighetsägaren under januari månad påföljande år.

Arrendatorn skall till Fastighetsägaren betala den rörliga ersättningen årligen senast den 30 mars året efter aktuellt produktionsår.

7. Anläggningar, skog och vägar

Utöver vad som stadgas i punkt 3, om ändamål i detta arrendeavtal, får Arrendatorn inte uppföra byggnad eller anläggning inom arrendeområdet utan Fastighetsägarens skriftliga tillstånd.

Arrendatorn har rätt att i samråd och med Fastighetsägarens skriftliga godkännande avverka och röja på arrendeområdet för anläggande och skydd av anläggningen. Avverkat virke tillfaller Fastighetsägaren.

Arrendatorn har rätt att anordna vägar inom området samt rätt att uppföra stängsel och andra anordningar i syfte att hindra obehörigas tillträde till området.

Arrendatorn äger rätt att installera övervakningskameror under förutsättning att erforderliga tillstånd innehas.

Arrendatorn äger rätt att uppföra informationsskylt och flaggor på arrendeområdet samt av Fastighetsägaren anvisad plats utanför arrendeområdet. Eventuella bygglov söks av arrendatorn.

För eventuell övrig skyltning, såsom reklam, krävs skriftligt tillstånd från Fastighetsägaren.

Arrendatorn ansvarar för samtliga kostnader i samband med anläggningar och installationer.

8. Ledningsdragning

Arrendatorn medger att Fastighetsägaren eller annan, som därtill har dennes tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i eller över arrendestället med tillhörande anordningar. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av att ledningar anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för skador i övrigt.

9. Tillstånd

Arrendatorn har skyldighet att själv inhämta och bekosta nödvändiga tillstånd, till exempel bygglov och miljö- och byggnadsnämndens synpunkter i övrigt.

10. Skötsel

Under arrendetiden skall området skötas och hållas i vårdat skick. Arrendatorn får inte använda området så att risk för miljökada uppkommer.

11. Kostnader

Arrendatorn bekostar alla Fastighetsägarens kostnader som beror på Arrendatorns nyttjande av och verksamhet på arrendeområdet, till exempel för åtgärd nödvändig till följd av påverkan på befintligt markavvattningsföretag.. Arrendatorn är skyldig att ombesörja och bekosta åtgärder eller utredningar som försäkringsbolag, kommunal nämnd eller annan myndighet kan komma att kräva för verksamheten eller arrendeområdets nyttjande.

12. Utredning av gammal deponi

Norr om arrendeområdet ligger en gammal deponi som är under utredning. Eventuell avrinning från detta område mynnar i diken på det aktuella arrendeområdet. Provtagningar i samband med utredningen kan komma att beröra delar av aktuellt arrendeområde. Arrendatorn är skyldig att tåla det intrång i nyttjanderätten som Fastighetsägaren kan

behöva för att utföra provtagningar samt utförandet av eventuellt framtida kontrollprogram som kan föränledas av tillsynsmyndighet.

Arrendatorn har ej rätt till ersättning för eventuella störningar på grund av sådana åtgärder.

All inskränkning av nyttjanderätten som påverkar drift av anläggningen skall ske med skälig hänsyn till att tidpunkter och varaktighet för åtgärder minimeras.

Oförutsedda händelser och åliggande som kan uppkomma i utredningen av deponin ska skötas så att största möjliga hänsyn tas till driften för att undvika eller i vart fall minimera driftavbrott.

- 13. Fastighetsskatt** Om arrendeområdet erhåller taxeringsvärde eller om fastighetsskatt belöpande på av Arrendatorn uppförda byggnader eller anläggningar skall denna betalas av Arrendatorn.
- 14. Mervärdesskatt** Om Fastighetsägaren är eller blir skatteskyldig för mervärdesskatt för upplåtelsen skall Arrendatorn utöver arrendeavgift även till Fastighetsägaren erlägga mervärdesskatt med vid varje tid gällande skattesats.
- 15. Ränta och betalningspåminnelse** Vid försenad avgiftsbetalning till Fastighetsägaren skall Arrendatorn erlägga dels dröjsmålsränta enligt räntelagen, samt ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen och förordningen om ersättning för inkassokostnader.
- 16. Överlåtelse och upplåtelse** Arrendatorn får inte utan Fastighetsägarens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe. Ej heller upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendeområdet utan Fastighetsägarens skriftliga samtycke.
- 17. Ansvar** Arrendatorn skall i alla sammanhang ansvara för skada eller störning som härrör från Arrendatorns verksamhet. Arrendatorn har ansvar för av Arrendatorns verksamhet orsakad skada på arrendeområdet även efter arrendeavtalets upphörande.

Det åligger Arrendatorn att teckna erforderliga försäkringar för att hålla Fastighetsägaren skadelös vid eventuella skador som kan uppkomma genom Arrendatorns verksamhet.

Arrendatorn ansvarar för att miljöfarlig verksamhet inte bedrivs inom arrendeområdet.

Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av åtgärder som kan påföras enligt för var tid gällande lagstiftning.

18. Vid arrendeavtalets upphörande

Vid arrendeavtalets upphörande är Arrendatorn skyldig att på egen bekostnad senast på avträdesdagen ta bort av Arrendatorn uppsatta stängsel, vägar och anläggningar eller andra föremål. Arrendatorn skall återställa arrendeområdet till det skick det var i vid tidpunkten för tillträde, om inte annat överenskommits.

Fastighetsägaren har ingen lösenkyldighet för eventuella byggnader eller anläggningar inom arrendeområdet vid arrendets upphörande.

19. Besittningsskydd

Arrendeavtalet är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap. 5–6 §§ jordabalken om Arrendatorns rätt till ersättning med anledning av arrendets upphörande gäller inte för detta avtal.

20. Inskrivning

Arrenderätten får inte inskrivas utan Fastighetsägarens skriftliga godkännande.

21. Tillägg och ändringar

Tillägg och ändringar till detta avtal skall göras skriftligen och undertecknas av båda parter.

22. Tvist

Tvist med anledning av detta avtal hänskjuts till arrendenämnden eller allmän domstol med tillämpning av svensk lag.

23. Hänvisning till jordabalken

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

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

Smedjebacken 2024-____-____

FASTIGHETSÄGARE
SMEDJEBACKENS KOMMUN

ARRENDATOR

.....
Fredrik Rönning

.....
XXXXX XXXXXX

.....
Anders Danielsson

FÖRSLAG