



ARRENDEAVTAL

Kontraksnummer **xxxxxxx**

Jordägare Fastighetsnämnden i Stockholms stad
Box 8312, 104 20 Stockholm
Org nr: 212000-0142

Arrendator Hammarby IF Fotbollförening, org nr 802408-4454
Veterinärgränd 6
121 63 Johanneshov

Arrendeområde

Kommun: Stockholm

Fastighetsbeteckning: Del av fastigheten Årsta 1:1

Areal: Cirka 1 390 kvm

Omfattning: Mark för uppförande och bibehållande av byggnad,
markerad på bifogad situationsplan, bilaga A

Fastighetens gatuadress: Orrefjärdsgränd 11
postadress: 120 51 Årsta

Bakgrund

Årsta IP används sedan många år som träningsanläggning för Hammarby IF Fotbollförening, för ungdomsverksamhet och elitfotbollsverksamhet. Fotbollsplanen är sedan 2013 ombyggd från naturgräsplan till konstgräsfotbollsplan. I anslutning till ombyggnaden framförde Hammarby IF Fotbollförening önskemål att kunna uppföra en ny klubbhusbyggnad på Årsta IP som ersättning för den äldre byggnad i anslutning till bollplanens östra kortsida som man själva äger som då skulle rivas.

Det förslag till nytt klubbhus som nu föreligger har en byggnadsyta om cirka 735 kvm och lokalyta brutto om 1600 kvm utgör objektet. Placeringen är föreslagen utmed bollplanens södra långsida cirka 30 meter väster om en befintlig scoutstuga som finns i denna del av idrottsområdet.

Hammarby IF fotbollföreningen är en ideell idrottsförening som bl.a. bedriver en omfattande ungdomsverksamhet. Investeringen som föreningen vill göra i den nya byggnaden är mycket omfattande. Mot denna bakgrund går staden med på att arrendetiden uppgår till 25 år, och att det indirekta besittningsskyddet enligt 11 kap. jordabalken också ska gälla. Också i övrigt ska jordabalkens regler för anläggningsarrende tillämpas.

Om Staden eller Hammarby IF Fotbollförening vill göra ändringar eller tillägg till detta avtal, ska hela avtalet ses över och vid behov revideras för att tillse att sådana ändringar synkroniserar och inte avviker från övriga avtalsbestämmelser.



Mot denna bakgrund har Stockholms stad genom dess fastighetsnämnd, nedan kallad jordägaren och Hammarby IF Fotbollbollförening, nedan kallad arrendatorn, och träffats följande avtal.

Arrendeområdets utsträckning

Arrendeområdet medger en placering av byggnaden med en byggnadsyta om cirka 735 kvm utmed södra långsidan av fotbollsplanen cirka 30 meter väster om befintlig scoutstuga enligt bifogade situationsplan, bilaga A. Arrendeområdet upptar en yta på cirka 1 390 kvm. Tillfarten till arrendeområdet utmed bollplanens södra långsida liksom den befintliga hårdgjorda ytan vid bollplanens östra kortsida som utnyttjas för bilparkering, ingår inte i arrendeområdet. Alla arbeten inom arrendeområdet ska utföras och bekostas av arrendatorn.

Behörighetshandlingar

Som behörighetshandling ska arrendatorn senast vid tillträdesdagen till jordägaren inge Hammarby IF Fotbollförenings stadgar och senaste årsmötesprotokoll. Arrendatorn åtar sig vidare att årligen inge årsmötesprotokoll och vid förändring av företrädare för arrendatorn, omgående meddela jordägaren skriftligen härom genom erforderligt underlag.

Arrendeområdets användning

Jordägaren upplåter till arrendatorn rätt att på de villkor som anges i detta avtal nyttja arrendeområdet för uppförande och bibehållande av ett klubbhus i två och ett halvt plan avsedd för arrendatorns fotbollsverksamhet, t.ex. gym, omklädningsrum och kansli. Byggnaden beräknas ha en byggnadsyta om cirka 735 kvm med en sammanlagd lokalytabrutto om cirka 1 600 kvm. Byggnadens storlek och höjd ska överensstämma med gällande bygglov. Arrendatorn svarar för att inhämta och bekosta alla erforderliga myndighetstillstånd.

Arrendatorn svarar för att genom erforderliga markarbeten tillse att angöring för transportfordon till lastkaj vid den nya byggnaden kan ske på ett trafiksäkert sätt. Ingen backning av fordon tillåts på tillfartsvägen utmed bollplanens långsida. Borttransport av sopor ska därför ske från idrottsområdets sydöstra hörn vid befintlig byggnad utanför arrendeområdet. Inom arrendeområdet svarar arrendatorn för erforderlig anslutning av el, värme, vatten och avlopp (media) till den nya klubbhusbyggnaden. Arrendatorn svarar för alla fasta och rörliga kostnader för byggnadens mediaförsörjning.

Arrendetid

Arrendeavtalet gäller för en tid av tjugofem år från och med 2016-01-01 till och med 2040-12-31.

Uppsägning

Avtalet skall sägas upp skriftligen senast 12 månader före arrendetidens utgång. I annat fall förlängs avtalet med 60 månader i sänder.

Årsarrende och inledningsvis rabatt

Arrendeavgiften är 42 000 kr per arrendeår under de första tio åren. År 11 höjs avgiften till 70 000 kr per år under nästföljande tio år för att höjas till 92 000 kr de sista fem åren av arrendetiden. Inbetalning av arrendeavgiften skall ske till fastig-



hetskontoets plusgirokonto nr 4798702-9 eller bangirokonto nr 5289-0605 senast sista vardagen före varje betalningsperiods (arrendeårs) början.

Om avgiften ej betalas inom föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad som stadgas i lag vid varje tidpunkt.

Index och basavgift

Arrendeavgiften skall justeras vid varje kalenderårs början med 100 % av förändringen av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex, enligt följande:

$$\text{Arrendeavgiften} = \text{Basavgiften} \times \left(1 + \frac{(1.0 (\text{fjolårsindex} - \text{basindex}))}{\text{basindex}}\right)$$

Basavgiften är den ursprungliga arrendeavgiften vid varje periods början. Med indexförändring avses här skillnaden mellan index för oktober månad året före tillträdet (basindex) och för oktober månad året före respektive regleringstidpunkt (fjolårsindex). Arrendeavgiften skall dock aldrig underskrida basavgiften. Vid beräkning av arrendeavgiften enligt ovan angiven formel skall för fjolårsindex och basindex endast hela tal användas och omräkning av beloppet skall göras på basis av hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning görs till närmast hela tal. Arrendeavgiften avrundas till heltal kronor.

Arrendeområdets iordningställande, skick, skötsel och underhåll

Jordägaren upplåter arrendeområdet i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att hålla arrendeområdet i städat och väl vårdat skick samt att nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas grannar och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendeområdet på ett sådant sätt att risk för miljöskada uppstår och svarar i övrigt för all skada på arrendestället som härrör från dennes verksamhet. Arrendatorn svarar för och bekostar samtliga drift-, skötsel- och underhållsåtgärder inom arrendeområdet inklusive brunnar, rör och ledningar i mark, tillfartsytor samt sådan egen utrustning som arrendatorn sätter upp på arrendeområdet.

10-årigt drift och skötselavtal för övriga ytor

Mellan Idrottsförvaltningen i Stockholms kommun och Hammarby IF Fotbolls-förening finns sedan 2014 ett 10-årigt drift och skötselavtal avseende hela Årsta IP:s område innanför staketet. Undantag är befintlig scoutstuga och en mindre om-råden runt denna. Enligt driftavtalet åtar sig föreningen att svara för drift och sköt-sel av anläggningen under giltighetstiden. Föreningen svarar för och bekostar sed-vanlig drift av såväl konstgräsplanen som övriga ytor inom Årsta IP och erhåller för detta ett årligt bidrag från idrottsförvaltningen. Av avtalet framgår att Årsta IP inte ingår i stadens bokningssystem och att föreningen får disponera hela anlägg-ningen för sin fotbollsverksamhet.

Skyltar

För att använda området, byggnad eller inhägnad för skyltning eller annonsering krävs jordägarens skriftliga tillstånd. Tillstånd får ej utan skäligen anledning nekas för skyltar, t.ex. arrendatorns klubbemblem, kopplade till fotbollsverksamheten.

Träd, schaktning, fyllning och sprängning m.m.

Arrendatorn får inte utan jordägarens tillstånd ta bort träd med större diameter än tio centimeter i brösthöjd. För att påföra området fyllning eller att därifrån bortföra jord, sten, sand eller annat som tillhör området, fordras jordägarens skriftliga tillstånd. Nödvändig sprängning för att uppföra den nya klubbhusbyggnaden enligt de bygglovhandlingar som godkänts av byggnadsnämnden, ska utföras varsamt och med hänsyn till att få en bra anslutning till omgivande och anslutande mark.

Parkering, sophantering m.m.

Arrendatorn skall se till att det inom arrendområdet finns tillräckligt utrymme för angöring till byggnadens lastkaj för transportfordon. Ingen parkering av fordon tillåts inom arrendområdet. Borttransport av sopor sker lämpligen från plats utanför arrendområdet i idrottsplatsens östra del i anslutning till befintlig mindre byggnad.

Vägar och stängsel

Tillfart till arrendområdet sker via Orrfjärdsgränd som också utnyttjas för idrottsförvaltningens skötsel och underhåll av 11-spels fotbollsplanen, fastighetskontorets tillsyn och andra som har rätt att använda fotbollsplanen. Idrottsdriftens och fastighetsdriftens personal skall kunna ha tillträde till arrendområdet med undantag för arrendatorns egen byggnad.

Renhållning

Arrendatorn ansvarar för och bekostar all renhållning inom arrendområdet. I den mån jordägaren påförs renhållningsavgifter eller andra avgifter hänförliga till arrendområdet och dess nyttjande skall arrendatorn ersätta jordägaren med motsvarande belopp.

Media (värme, vatten och avlopp samt el)

Media ingår inte i arrendeavgiften. Det ankommer på arrendatorn att teckna egna abonnemang för mediaförsörjning av den egna eller förhyrda byggnaden om inte annat avtalas. Utgångspunkten från jordägarens sida är att miljömässiga och energieffektiva lösningar för värme ska väljas.

Nybyggnad m.m.

För att uppföra byggnad eller annan anläggning på området krävs jordägarens skriftliga tillstånd. Arrendatorn skall i samband med detta ansöka om bygglov och tillstånd hos byggnadsnämnd och övriga berörda myndigheter. Parterna enligt detta avtal är överens om att jordägaren godkänner uppförande av en byggnad i 2 ½ plan med en byggnadsyta på cirka 735 kvm med placering enligt bifogade situationsplan, bilaga A.

Besiktning

Arrendatorn är skyldig att lämna ombud för jordägaren tillträde för besiktning, tillsyn eller visning.

Intrång och informationsanskaffning

Arrendatorn är skyldig att där så utan avsevärd olägenhet för arrendatorn kan ske, låta Stockholms kommun eller annan med tillstånd, utan ersättning inom området få anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja eller borttaga för allmänt ändamål avsedda tunnlar och bergrum, ledningar, i eller över mark, och för luftfart erforderliga

signalanordningar, med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnad, samt att tåla intrång eller olägenhet i anledning av detta utan att arrendatorn har rätt till ersättning för annat än för skada på arrendatorn tillhörig byggnad eller anläggning.

Ansvar för att skaffa sig information om vad som finns i den mark som ska bebyggas eller på annat sätt åtgärdas jämfört med tidigare användning, åvilar den som utför arbetet. Det gäller såväl vid projektering som inför själva byggarbetet.

Myndighetskrav m.m.

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendområdet. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

Kostnader

Arrendatorn ska svara för avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendområdets nyttjande.

PBL-avgifter

Om arrendatorn utan nödvändigt bygglov vidtar ändringar i arrendområdet och jordägaren enligt reglerna i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, till följd av detta tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall arrendatorn till jordägaren utge motsvarande belopp.

Oförutsedda kostnader

Om myndighet ålägger jordägaren att vidta åtgärder inom arrendområdet eller inom det angränsande byggnadsområdet och åtgärderna föranleds helt eller delvis av arrendatorns nyttjande äger jordägaren, genom höjning av arrendeavgiften, ta ut så stor del av kostnaderna som, med hänsyn till skälig avskrivningstid eller förräntning, belöper på arrendområdet.

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendområdet, på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, skall arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till jordägaren för på arrendområdet belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av arrendeavgiften.

Fastighetsskatt

På arrendområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn. Om arrendområdet erhåller eget taxeringsvärde skall den på arrendområdet belöpande fastighetsskatten dock betalas av arrendatorn.

Moms

Om jordägaren blir skattskyldig för mervärdesskatt (moms) för upplåtelsen skall arrendatorn utöver arrendeavgiften även erlagga moms med vid varje tid gällande skattesats.



Brandskyddsarbete

Arrendatorn är skyldig att bedriva systematiskt brandskyddsarbete, dokumentera brandskyddet för den verksamhet som omfattas samt företa åtgärder och förebygga skada enligt Lagen (2003:778) om skydd mot olyckor och gällande bestämmelser på orten.

Överlåtelse och upplåtelse

Arrendatorn får inte överlåta eller på annat sätt överföra rättigheterna enligt detta avtal på annan. Arrendatorn får inte heller i sin tur till annan upplåta sin byggnad eller anläggning eller eljest upplåta rättigheter enligt detta avtal till annan utan jordägarens skriftliga tillstånd. Med detta avses fullständig överlåtelse och upplåtelse. Att klubbhusbyggnaden samutnyttjas av annan, knuten till Hammarby Fotbolls verksamhet, omfattas ej av detta förbud.

Avsteg från inskrivningsförbud

Normalt får inte denna typ av avtal utan jordägarens skriftliga samtycke inskrivas, pantförskrivas eller användas som säkerhet i övrigt. I detta fall föreligger särskilda skäl för jordägaren att gå med på en pantsättning av avtalet som säkerhet till den som ska uppföra byggnaden, varför pantförskrivning i sådant syfte godkänns av jordägaren. Om inte, kommer byggnaden eventuellt ej att kunna uppföras.

Arrendets upphörande m.m.

När arrendatorn skall frånträda arrendet är arrendatorn skyldig att erbjuda jordägaren att inlösa byggnad eller annan anläggning som tillhör arrendatorn. Närmare bestämmelser finns i jordabalken. Vid arrendeförhållandets upphörande är arrendatorn skyldig att städa och i görligaste mån återställa arrendestället. Arrendatorn är inte skyldig att riva byggnaden.

Jordägaren och arrendatorn är i övrigt överens om att i detta avtal skall jordabalkens bestämmelser om anläggningsarrende tillämpas utan ändringar eller tillägg till lagtexten.

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknandet av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom för aviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till löpande förvaltning och att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet.

Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning. Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall ställas till jordägaren.

Villkor m.m.

Arrendatorn äger rätt att senast den 1 oktober 2015, frånträda detta avtal om inte erforderliga myndighetstillstånd erhållits och bindande överenskommelser träffats, som är nödvändiga för klubbhusbyggnadens uppförande.

Särskilda villkor

För arrendeavtalet skall härutöver gälla följande särskilda villkor:

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal, ingås genom att parterna gemensamt undertecknar överenskommelser om dessa, vilka biläggs avtalet.

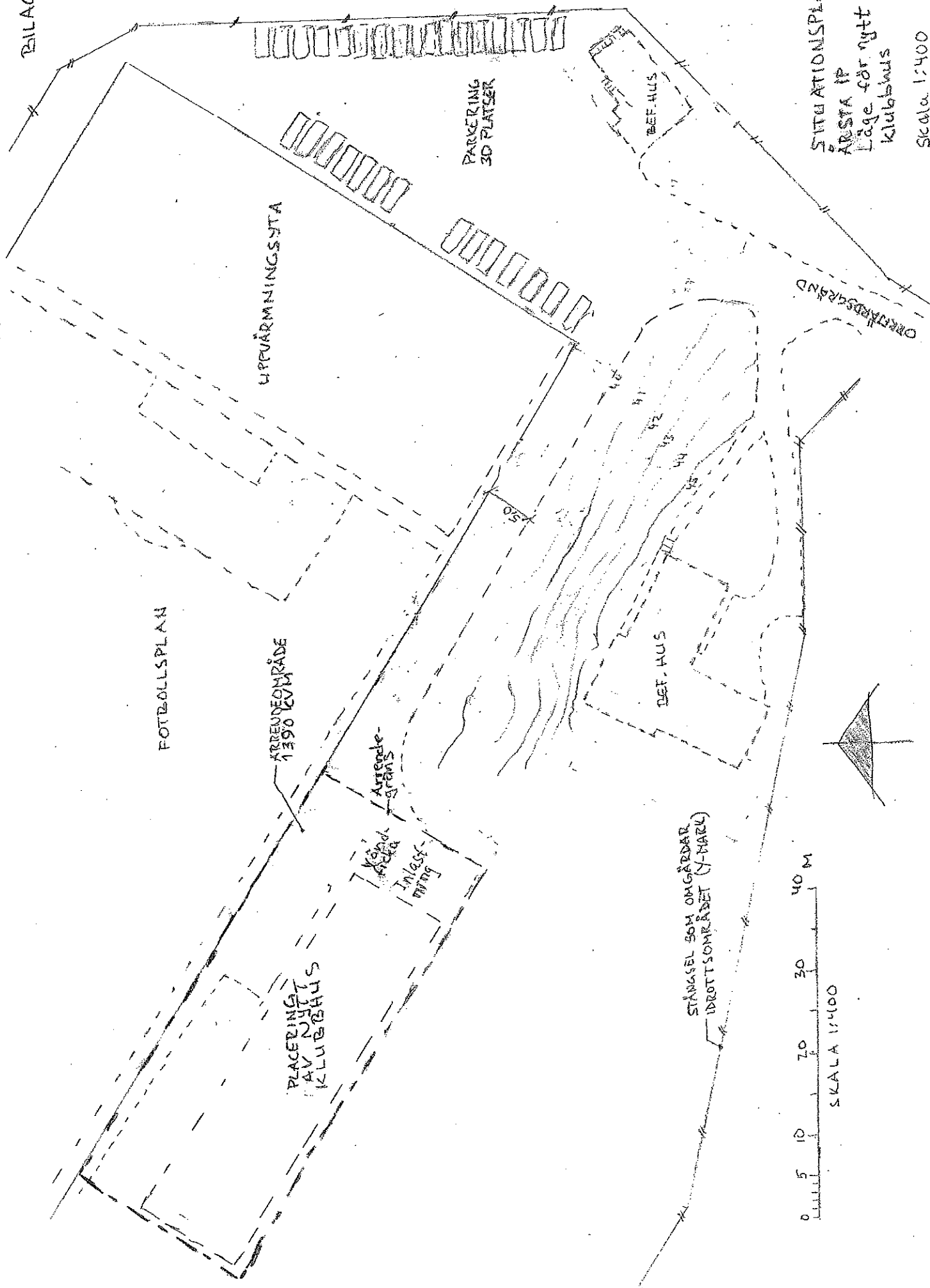
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav jordägaren tar det ena och arrendatorn det andra.

Stockholm den xx juni 2015

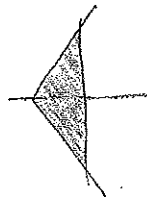
Stockholm den xx juni 2015

Jordägare
Fastighetsnämnden i Stockholms
stad

Arrendator
Hammarby IF Fotbollförening



SITUATIONSPLAN
 ÅRSTA IP
 Läge för nytt
 klubbhus
 Skala 1:400



0 5 10 20 30 40 M
 SKALA 1:400