



Diarienummer: 12KS/0256

Kommunstyrelsen

Datum: 2013-12-05

Handläggare: Eva Brytting

Samhällsbyggnadskontoret

eva.brytting@varmdo.se

Östra Ekedal 1:100, arrendeavtal

Förslag till beslut

Arrendeavtal avseende förskoletomten Östra Ekedal 1:100 med upplåtelseid fem år och två års förlängning och avgift en krona per år godkänns.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

EduCare har ansökt om förlängning av nuvarande arrendeavtal för förskoletomten Östra Ekedal 1:100. Ett avtal på fem år med två års förlängning har upprättats.

Bakgrund

EduCare har ett arrendeavtal på fastigheten Östra Ekedal 1:100 där Pysslingen bedrivit förskola sedan 1995. Avtalet löper på tre år med ett års förlängning. EduCare har önskat att få en längre upplåtelse, helst tio år, för att känna frihet att investera i byggnaderna som företaget äger.

Ärendebeskrivning

Fastigheten Östra Ekedal är planlagd som förskoletomt och sedan 1995 upplåten till Pysslingen AB, ursprungligen genom nyttjanderättsavtal. 2010 tecknades i stället ett avtal om anläggningsarrende vilket bättre motsvarar de faktiska förhållandena. Företaget har uppfört och äger byggnader för förskola och önskar en längre tidshorisont än vad ett års förlängning ger. Ett avtal på fem år med två års förlängning har upprättats. Avgiften har satts till en krona per år vilket i praktiken är en benefik upplåtelse men innebär den trygghet som ett arrende ger.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet får inga konsekvenser för ekonomin.

Konsekvenser för miljön

Ärendet får inga konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Ärendet får inga konsekvenser för medborgarna.



Tjänsteskrivelse

Bedömning

Östra Ekedal 1:100 är planlagd som förskoletomt och har sedan JM överlät den utan kostnad till kommunen upplåtits till privat driven förskola. Annat användningsområde är inte aktuellt. Ett avtal på fem år med två års förlängning innebär en större trygghet för arrendatorn och innebär inga ytterligare åtaganden för kommunen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/bilägges ej
1	Ansökan från EduCare	X
2	Förslag till avtal	X

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Staffan Kjellman
tf Mark- och exploateringschef

Värmdö kommun
Samhällsbyggnadskontoret
13481 Gustavsberg

Angående avtal om anläggningsarrende Värmdö Östra Ekedal 1:100

Fastigheten Värmdö Östra Ekedal 1:100 är med ett avtal tecknat 2010-07-01 upplåten med anläggningsarrende. Ändamålet med anläggningsarrendet är förskoleverksamhet.

På tomten bedrivs förskole- och barnomsorgsverksamhet i regi av Pysslingen förskolor och skolor AB.

Arrendeavtalet löper till och med 2013-06-30. Därefter löper avtalet vidare med ett år i taget med en möjlighet för parterna att säga upp arrendeavtalet med sex månaders varsel.

Eftersom avtalslängden är mycket kort, medför det svårigheter för såväl EduCare Fastigheter AB som Pysslingen förskolor och skolor AB att planera långsiktigt för verksamheten. Att göra ny- och reinvesteringar blir problematiskt att motivera. För Pysslingen förskolor och skolor AB finns ingen annan vilja än att långsiktigt fortsätta bedriva verksamheten på tomten.

Vi efterfrågar nu därför en diskussion kring arrendeavtalets längd och eventuellt dess konstruktion.

- Finns det möjlighet att förlänga arrendeavtalet med t.ex. 10 år?
- Finns det möjlighet att omvandla detta till ett tomträttsavtal, där kommunen fortfarande har en rådighet över tomten, men medför en ännu säkrare avtalskonstruktion för oss och verksamheten?

Med vänliga hälsningar



Mats Viker
Vd EduCare Fastigheter AB

AVTAL OM ANLÄGGNINGSARRENDE

§ 1 Parter

Fastighetsägare: Värmdö Kommun (212000-0035)
134 81 Gustavsberg2
Arrendator: EduCare Fastigheter AB (556282-3350)
c/o Praktikertjänst, 103 55 Stockholm

§ 2 Arrendeställe

Kommunen upplåter till arrendatorn hela fastigheten Östra Ekedal 1:100. Fastigheten, som har en areal om 2606 kvm, är markerad på bifogad karta.

§ 3 Ändamål

Fastigheten ska användas för förskoleverksamhet. Arrendatorn har rätt att bibehålla och utveckla byggnader på arrendområdet för det avsedda ändamålet.

§ 4 Upplåtelse tid

Upplåtelsen gäller för en tid av 5 (fem) år med tillträdesdag 2013-07-01. Uppsägning skall ske 6 månader före löpande arrendetids utgång, i annat fall är arrenderätten förlängd med 2 (två) år för varje gång.

§ 5 Avgift

Arrendeavgiften utgör en krona per år.

Därutöver svarar arrendatorn för på fastigheten förbrukad energi, renhållnings- och vägföreningsavgifter, kostnader för drift och skötsel av tomt och liknande avgifter som belöper på arrendestället.

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendetomten på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande avgift, pålaga eller liknande varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, svarar arrendatorn för dessa kostnader.

§ 6 Överlåtelse

Detta avtal får endast överlåtas på bank eller bankägt finansbolag som låne-, alternativt leasingsäkerhet. Kommunen ska skriftligen godkänna en sådan överlåtelse.

§ 7 Uthyrning i andra hand

Arrendestället eller del därav får ej upplåtas i andra hand utan Värmdö kommuns skriftliga medgivande. Kommunen medger befintlig uthyrning till Pysslingen Förskolor och Skolor AB.

§ 8 Miljöfarlig verksamhet

Arrendatorn svarar för att miljöfarlig verksamhet ej bedrivs på det upplåtna området. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt gällande miljö- och hälsoskyddslagstiftning med anledning av den verksamhet som bedrivs av arrendatorn.

§ 9 Obestånd

I det fall EduCare Fastigheter AB inställer betalningen eller av annat skäl upphör med verksamheten, upphör detta avtal att gälla 6 månader efter att kommunen erhållit skriftligt

besked om att verksamheten upphör.

§ 10 Ledningsdragning

Arrendatorn medger kommunen eller annan, som därtill har dennes tillstånd, få dra fram och vidmakthålla ledningar i eller över fastigheten. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av att ledningar anläggs, underhålls och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

§11 Arrendeställets skick och återställande

Arrendeställets skick vid tillträdet har inspekterats och godkänts av arrendatorn. Av arrendatorn uppförda befintliga byggnader och anläggningar (t ex lekplats) ska vid frånträde erbjudas för inlösen av jordägaren, som äger rätt men ej har skyldighet att överta dessa. Kan överenskommelse ej träffas, får arrendatorn föra bort egendomen på egen bekostnad eller överlåta den till en tillträdande arrendator. Om arrendatorn för bort egendomen ska han dock återställa arrendestället i tjänligt skick. Om arrendatorn inte har bortfört egendomen eller överlåtit den till den tillträdande arrendatorn inom tre månader från det arrendestället avträdades eller anspråk på lösen slutligen ogillades av jordägaren, tillfaller denna jordägaren utan lösen.

Arrendatorn förbinder sig att hålla byggnaderna försäkrade.

§12 Tolkningsregel

Strider olika delar av avtalet mot varandra eller har avtalsklausul helt eller delvis strukits eller överkorsats ska allmän lag gälla.

Detta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit varsitt.

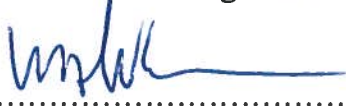
Värmdö 2013-

Värmdö 2013- 12-04

För Värmdö kommun

För EduCare Fastigheter AB

.....
Monica Pettersson
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Matt Viken

.....
Stellan Folkesson
Kommundirektör

.....