

STOCKHOLMS TERMINAL AB

OCH

JERNHUSEN FASTIGHETER AB

**NYTTJANDERÄTTSAVTAL AVSEENDE INVENTARIER OCH
ANLÄGGNINGAR I BUSSTERMINAL**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Bakgrund	1
2	Definitioner.....	2
3	Upplåtelse av nyttjanderätt	2
4	Framtida förändringar	3
5	Upplåtelse tid, återlämnande	4
6	Ytterligare ytor	4
7	Informationstavlor, marknadsföring, namnet Cityterminalen	4
8	Väntsalsavgift	4
9	Löpande förvaltningskostnader samt drift och underhåll	5
10	Påföljder vid avtalsbrott	5
11	Ikraftträdande, villkor	5
12	Meddelanden	5
13	Överlåtelse.....	6
14	Fullständigt Avtal	6
15	Tvister	6

BILAGOR:

Bilaga 2	Bussytor och Väntsalsyta, ritning
Bilaga 8	Lättnader i avgiftsstrukturen

NYTTJANDERÄTTSAVTAL

Detta nyttjanderättsavtal ("**Avtalet**") har träffats den 18 december 2009 mellan

- (1) Stockholms Terminal AB, org nr 556255-1928, Box 70356, 107 24 Stockholm ("**Nyttjanderättshavaren**"); och
- (2) Jernhusen Fastigheter AB, org nr 556596-9598, Box 520, 101 30 Stockholm ("**Fastighetsägaren**").

Parterna (1) – (2) benämns nedan var för sig "**Part**" och gemensamt "**Parterna**".

1 Bakgrund

- 1.1 Nyttjanderättshavaren bedriver sedan år 1989 bussterminalverksamhet inom ett särskilt avgränsat område ("**Terminalområdet**") på fastigheten Terminalen 1 i Stockholm ("**Fastigheten**"). Bussterminalverksamheten bedrivs under namnet "*Cityterminalen*".
- 1.2 Fastigheten ägs av Fastighetsägaren. Fastighetsägaren har ingått avtal med Vasaterminalen AB, som idag innehar tomträtten till Fastigheten, om försäljning av delar av Fastigheten. Den del av Fastigheten som utgör Terminalområdet kommer dock att behållas av Fastighetsägaren och kommer i framtiden att utgöra en tredimensionell fastighet.
- 1.3 Nyttjanderättshavaren och Fastighetsägaren har denna dag ingått avtal varigenom Nyttjanderättshavaren överlåter delar av sin verksamhet (främst bestående av kommersiell uthyrning och vissa fasta anläggningar, "**Kommersiella Verksamheten**") till Fastighetsägaren. Nyttjanderättshavarens kvarstående verksamhet omfattar bussangöring, trafikplanering, trafikledning, biljettförsäljning, tillhandahållande av väntsal samt kundservice ("**Bussverksamheten**").
- 1.4 Fastighetsägaren och Stockholms kommun har denna dag ingått avtal om upplåtelse av servitut avseende rätten att nyttja delar av Terminalområdet för bussterminalverksamhet i enlighet med vad som närmare anges i servitutsavtalet. Avtalet ska ligga till grund för tillskapandet av ett fastighetsbildningsservitut.
- 1.5 Stockholms kommun och Nyttjanderättshavaren har denna dag ingått avtal om upplåtelse av nyttjanderätt av de utrymmen som upplåts med servitut enligt p 1.4 ovan.
- 1.6 Detta Avtal reglerar villkoren för Nyttjanderättshavarens nyttjande av anläggningar och fasta inventarier inom Fastigheten för driften av Bussverksamheten.

2 Definitioner

I föreliggande Avtal skall följande benämningar ha den innebörden som anges nedan.

"Avtalet" avser detta avtal mellan Parterna inklusive bilagor;

"Bankdag" avser dag då banker i Sverige är öppna;

"Bussverksamheten" har den betydelse som framgår av punkten 1.3 ovan;

"Bussytorna" avser bussgator, angöringsytor, gater och utrymme för trafikledning markerade på ritning med bokstäverna B, F, G och H, Bilaga 2 (utrymme H skall även Fastighetsägaren äga tillträde till för in- och utpassage till Fastighetens byggnad);

"Bussinventarierna" avser anläggningar och fast inredning såsom ytskikt m m inom Bussytorna;

"Fastigheten" har den betydelse som framgår av punkten 1.1 ovan;

"Fastighetsägaren" avser Jernhusen Fastigheter AB, org nr 556596-9598;

"Kommersiella Verksamheten" har den betydelse som framgår av punkten 1.3 ovan;

"Nyttjanderättshavaren" avser Stockholms Terminal AB, org nr 556255-1928;

"Part" avser någon av Nyttjanderättshavaren eller Fastighetsägaren;

"Parterna" avser Nyttjanderättshavaren och Fastighetsägaren gemensamt;

"Terminalområdet" har den betydelse som framgår av punkten 1.1 ovan;

"Väntsalsfunktionen" omfattar anläggningar och inredning inom Väntsalsytan, såsom rulltrappor, hissar, "karuselldörrar", belysning, golvbeläggning och ytskikt; och

"Väntsalsytan" omfattar vid detta Avtals tecknande de ytor som markerats på bifogade ritning, bokstaven A, i Bilaga 2.

3 Upplåtelse av nyttjanderätt

3.1 Syfte

Fastighetsägaren upplåter härmed med nyttjanderätt Väntsalsfunktionen inom Väntsalsytan i syfte att Nyttjanderättshavaren där ska bedriva Bussverksamheten.

3.2 Bussinventarierna

3.2.1

Det noteras att Nyttjanderättshavaren har äganderätten till Bussinventarierna. Löpande skötsel och underhåll av Bussinventarierna sker genom Nyttjanderättshavarens försorg och på dennes bekostnad. Det skall dock noteras

att Fastighetsägaren tillhandahåller markvärme och värmemedium till Bussinventarierna i enlighet med Drift- och underhållsavtal träffat med Vasaterminalen AB. Fastighetsägaren debiterar Nyttjanderättshavaren för detta i enlighet med Fastighetsägarens självkostnad.

- 3.2.2 Det åligger Nyttjanderättshavaren att hålla Bussinventarierna i gott skick med bibehållen funktionalitet.

3.3 Väntsalsfunktionen

- 3.3.1 Fastighetsägaren skall till Nyttjanderättshavaren, mot ersättning enligt punkten 8 nedan, tillhandahålla Väntsalsfunktionen inom Väntsalsytan. Tillgång till Väntsalsfunktionen innebär inte att Nyttjanderättshavaren har bestämmanderätt över den verksamhet som bedrivs på Väntsalsytan.

- 3.3.2 Det åligger Fastighetsägaren att hålla anläggningar och inredning som erfordras för Väntsalsfunktionen i gott skick med bibehållen funktionalitet. I Fastighetsägarens åtagande ingår vidare sedvanlig fastighetsdrift, skötsel och underhåll av anläggningar och inredning, inklusive åtgärdande av eventuell skadegörelse.

4 **Framtida förändringar**

- 4.1 Fastighetsägaren skall äga rätt att utveckla den Kommersiella Verksamheten, dock med iakttagande av det övergripande målet att Bussterminalverksamheten skall utvecklas på bästa sätt. Denna utveckling av den Kommersiella Verksamheten kan innebära att gränserna mellan Väntsalsytan, Bussytorna och de kommersiella lokalerna ändras. Det kan också innebära att del av Väntsalsytan eller Bussytorna, tillfälligt eller permanent, utnyttjas för den Kommersiella Verksamheten. På motsvarande sätt äger Nyttjanderättshavaren rätt att påkalla ändring av gränsdragningen om så skulle behövas för Bussverksamhetens utveckling. Sådan ändring får dock inte påtagligt påverka intäkterna från den Kommersiella Verksamheten. Samråd skall alltid äga rum mellan Parterna innan förändringar genomförs. Part äger inte rätt att motsätta sig föreslagen förändring om den rimligen bör kunna accepteras med hänsyn till de funktions- och kvalitetskrav som finns uppsatta för Bussterminalverksamheten eller med hänsyn till omfattningen av den Kommersiella Verksamheten.

- 4.2 Om Fastighetsägaren förändrar gränserna mellan den Kommersiella Verksamheten och Väntsalsytan skall Nyttjanderättshavarens andel av de löpande förvaltningskostnaderna för väntsalen samt väntsalsavgiften förändras i proportion till förändringen av Väntsalsytan. Ytor som sålunda ianspråkats inom Väntsalsytan på plan 2 skall dock inte innebära någon minskning av de löpande förvaltningskostnaderna eller av väntsalsavgiften.

- 4.3 Parterna noterar att Centralstation Stockholm för närvarande är under ombyggnad. Bland annat planeras en ombyggnation av anslutningen mellan Centralstation Stockholm och Terminalområdet genom utbyte av befintliga rulltrappor m m. Fastighetsägaren och Nyttjanderättshavaren skall uppta förhandlingar för att åstadkomma bästa möjliga lösning för upprätthållandet av gångtrafiken mellan Centralstationen och Terminalområdet.

5 Upplåtelseid, återlämnande

- 5.1 Väntsalsfunktionen upplåts för en inledande avtalsperiod om tjugo (20) år räknat från och med den 1 mars 2010. Upplåtelseiden förlängs därefter med fem (5) år åt gången om uppsägning inte sker senast ett år före den löpande upplåtelseidens slut.
- 5.2 Uppsägning skall vara skriftlig och delges motparten på sätt som anges i jordabalken 8 kap 8 §.
- 5.3 Det åligger Nyttjanderättshavaren att väl vårda de inventarier och anläggningar som omfattas av detta Avtal. Vid detta Avtals upphörande skall de anläggningar och den inredning som omfattas av Väntsalsfunktionen återlämnas i godtagbart skick. I avtalet enligt p 1.5 ovan stadgas att parternas avsikt är att det avtalets fortbestånd skall samordnas med detta Avtals fortbestånd. När avtalet enligt p 1.5 ovan upphör äger Fastighetsägaren rätt att förvärva Bussinventarierna från Nyttjanderättshavaren mot en ersättning motsvarande Bussinventariernas bokförda värde.

6 Ytterligare ytor

För övriga kommersiella ytor inom Fastigheten som Nyttjanderättshavaren önskar disponera (t.ex. kontor, utrymmen för biljettförsäljning samt utrymmen för trafikantinformation) skall separata lokalhyresavtal tecknas på marknadsmässiga villkor, varvid "marknadsmässig" skall avse aktuell typ av verksamhet.

7 Informationstavlor, marknadsföring, namnet Cityterminalen

- 7.1 Nyttjanderättshavaren äger rätt att efter samråd med Fastighetsägaren, utan särskild ersättning, anbringa informationstavlor brevlådor och liknande utrustning och anläggningar inom de delar av Fastigheten som omfattas av detta Avtal.
- 7.2 Marknadsföringen av bussterminalen skall ske i samråd mellan Parterna, varvid utgångspunkten skall vara att en välkänd och välbesökt bussterminal ligger i båda Parternas intresse.
- 7.3 Nyttjanderättshavaren innehar rätten till namnet "Cityterminalen". Fastighetsägaren har rätt att utan ersättning utnyttja namnet "Cityterminalen" för marknadsföring av den Kommersiella Verksamheten. För det fall Bussverksamheten i en framtid skulle övertas av Fastighetsägaren skall Parterna tillse att rätten till namnet "Cityterminalen" överförs till Fastighetsägaren.

8 Väntsalsavgift

Tillhandahållandet av Väntsalsfunktionen sker mot en överenskommen ersättning om 1.500.000 kronor per år som enligt självkostnadsprincipen ska täcka Nyttjanderättshavarens del av de kapital- och återanskaffningskostnader som faller på väntsalen. Beloppet 1.500.000 kr skall justeras årligen baserat på utvecklingen av konsumentprisindex, basmånad oktober 2009 och i enlighet med de närmare bestämmelser som anges i Bilaga 8 under rubriken "Index". Med hänsyn till att Fastighetsägaren erhåller intjäningen av boxar och reklam är den årliga väntsalsavgiften reducerad med 2 mkr. Ersättningen skall erläggas kvartalsvis i förskott. Dock gäller för åren 2010 – 2013 en särskild lättnadsstruktur

för betalningen av väntsalsavgiften i enlighet med vad som närmare anges i Bilaga 8.

9 Löpande förvaltningskostnader samt drift och underhåll

- 9.1 Fastighetsägaren skall från och med detta Avtals ikraftträdande svara för löpande förvaltning samt drift och underhåll av Väntsalsfunktionen.
- 9.2 En fördelning skall göras av de totala kostnaderna för löpande förvaltning, drift och underhåll så att den Kommersiella Verksamheten belastas med 25 procent av sådana kostnader (grundat på att den Kommersiella Verksamheten upptar ca 25 procent av den sammanlagda arean för den Kommersiella Verksamheten och Väntsalsytan). Resterande 75 procent av dessa kostnader skall belasta Väntsalsytan, varvid Nyttjanderättshavaren och Fastighetsägaren vardera skall ansvara för hälften.
- 9.3 Kostnaderna för löpande förvaltning samt drift och underhåll faktureras av Fastighetsägaren kvartalsvis i efterskott. Dock gäller för åren 2010 – 2011 en särskild lättnadsstruktur, se Bilaga 8.

10 Påföljder vid avtalsbrott

Part som orsakar motparten skada genom att bryta mot detta Avtal skall ersätta skadan.

11 Ikraftträdande, villkor

- 11.1 Detta Avtal träder i kraft den 1 mars 2010.
- 11.2 Detta Avtal är för sin giltighet villkorat av att principöverenskommelse tecknad mellan Stockholms kommun, Jernhusen AB och AB Storstockholms Lokaltrafik godkänns av Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd och dess trafik- och renhållningsnämnd senast den 1 februari 2010 och av Stockholms kommunfullmäktige senast den 1 juli 2010 genom beslut som senare vinner laga kraft..

12 Meddelanden

- 12.1 Samtliga förfrågningar, krav, godkännande, avstående och andra meddelande som erfordras eller tillåts enligt detta Avtal skall vara skriftliga samt skall anses kommit mottagande Part tillhanda:
- (a) om det skickats med post i Sverige och det inte mottagits tidigare, tre (3) Bankdagar efter det postats;
 - (b) om det skickats med bud, dagen för mottagande; och
 - (c) om det skickats med fax, den dag då faxmeddelandet avsänts och avsändaren mottagit skriftlig bekräftelse från sändarens fax att faxet vederbörligen har överförts.

- 12.2 Samtliga meddelanden skall sändas till nedan adresser eller till sådana adresser som har meddelats skriftligen i enlighet med denna punkt.

Till Fastighetsägaren: Jernhusen Fastigheter AB
Attention: Verkställande direktör
Box 520
101 30 Stockholm
Faxnummer: 08 – 410 626 50

Till Nyttjanderättshavaren: Stockholms Terminal AB
Attention: Verkställande direktör
Box 70356
107 24 Stockholm
Faxnummer: 08 – 762 59 94

13 Överlåtelse

Nyttjanderättshavaren har inte rätt att, utan Fastighetsägarens skriftliga medgivande, överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal. Fastighetsägaren har inte rätt att, utom i samband med överlåtelse av Fastigheten, utan Nyttjanderättshavarens skriftliga medgivande, överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal.

14 Fullständigt Avtal

Envar Part bekräftar att detta Avtal när det träder ikraft, upphäver och ersätter (i) nuvarande nyttjanderättsavtal tecknat den 17 september 1990 mellan Statens Järnvägar och Nyttjanderättshavaren, (ii) nuvarande Drifts- och underhållsavtal tecknat den 5 april 1991 mellan Statens Järnvägar och Vasaterminalen AB (sedermera överfört på Nyttjanderättshavaren) med efterföljande ändringar samt (iii) Avtal om drift av klimatanläggning tecknat 28 augusti 1984 mellan Statens Järnvägar och Vasaterminalen AB (sedermera överfört på Nyttjanderättshavaren) med efterföljande ändringar. Avtalet utgör därmed Parternas fullständiga överenskommelse såvitt avser de frågor som Avtalet berör.

15 Tvister

Tvist i anledning av detta Avtal skall slutligt avgöras genom skiljedom enligt Regler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut.

Detta Avtal har upprättats i två (2) exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Stockholm den 18 december 2009

STOCKHOLMS TERMINAL AB

JERNHUSEN FASTIGHETER AB

Anita Wetterlöf Ajaxon

Anders Bäck

Claes Ericsson

Per Berggren