



Idrottsförvaltningen i Stockholm
Förvaltningschef Inger Båvner
Box 8313
104 20 Stockholm

 IDROTTS- FÖRVALTNINGEN	
Dnr	322/617/10
Inkom	10 06 17
Till	FA
Sign.	1257

Begäran om förlängning/omförhandling av hyresavtal nr 734800-2559

Säsongen 2009/10 blev ett sportligt framgångsrikt år för Djurgården Hockey – stadens under senare år enda elitserielag i ishockey – med SM final och knapp förlust i en spännande finalserie. Framgången var extra glädjande då laget var otippat för topplacering efter en serie av svaga år då man inte lyckats ta sig till slutspel och i stället varit nära att få kvalspela.

De senaste årens sportsliga svårigheter har haft sin grund i att ett elitserielag i Stockholm inte kunnat skapa samma ekonomiska förutsättningar för sin verksamhet som lag i andra större städer i landet. Det handlar dels om möjligheterna att äga eller på annat sätt ekonomisk kontrollera arenan, dels om formerna för stöd och engagemang från näringsliv och kommun. Svaga sportsliga resultat undergräver dessutom ekonomin ytterligare. Under de tre säsongerna 2006/07 till 2008/09 var följaktligen förlusterna betydande – närmare 40 mkr totalt. Inför den nu avslutade säsongen 2009/10 lades grunden för en finansiell rekonstruktion av verksamheten baserat på gemensamt engagemang från den ideella föreningen Djurgårdens IF Ishockeyförening, ett antal större företag och privatpersoner från näringslivet i Stockholm samt från staden.

Näringslivet och privatpersoner tillförde medio 2009 18,4 mkr i emissioner av aktier och konvertibla förlagslån. Näringslivet har också bidragit med utökade sponsoravtal. Med den förstärkta kapitalbasen möjliggjordes en utökad satsning på spelare och tränare – dock på en nivå som fortfarande ligger långt under de senaste årens toppklubbar – vilket var grunden för årets framgångar. Med staden och arenaoperatören AEG har inletts diskussioner om en förbättrad arenasituation samt kring ekonomin för den ishall där Djurgårdens ungdomsverksamhet bedrivs.

Satsningen lyckades som nämnts ovan över förväntan men trots det intäktsbringande finalspelet lyckades vi ekonomiskt inte nå ett positivt resultat utan redovisar en förlust på 5,5 mkr. Fortsatta åtgärder för att åstadkomma en långsiktigt ekonomiskt bärkraftig verksamhet är därför nödvändiga. Inför den stundande säsongen 2010/11 genomförs ett besparingsprogram för alla omkostnader samt hålls budgeten för spelare löner på en oförändrad nivå. Förbättrade intäkter förväntas från TV-avtal och ökat intresse från sponsorer och företag. Sammantaget skall detta leda till ett positivt resultat som framgent skall öka till en nivå som tillåter en kapitaluppbyggnad i nivå med vad som krävs för att möta riskerna i en verksamhet som fn omsätter närmare 100 mkr per år. Arbete pågår också för ytterligare kapitaltillskott från näringslivet på nivån 10 mkr. Förväntningarna på framsteg i diskussionerna med staden och AEG om Hovet är stora. Inom ramen för detta åtgärdsprogram är frågan om Djurgården Hockeys kostnader för den av staden ägda Mälarhöjdens ishall en viktig komponent vilket bla redovisats för borgarråden Sten Nordin och Madeleine Sjöstedt vid uppvaktning i augusti 2009 samt vid senare underhandssamtal. Djurgården Hockey önskar därför minska den årliga belastning som nuvarande avtal om disposition av ishallen medför genom att fördela sitt kontraktsevenliga åtagande gentemot staden över en längre tidsperiod än de 4 nu återstående avtalsåren.

Djurgården IF Ishockeyförening (DIF) förhyr sedan 2004 ishallen på Mälarhöjdens IP i enlighet med hyresavtal nr 734800-2559. Djurgården var vid denna tidpunkt i ett prekärt ekonomiskt läge, saknade resurser för att fullfölja den egna investeringen i ishallen samt behövde kapitaltillskott. Idrottsförvaltningen köpte därför ishallen för 12 mkr. Samtidigt åtog sig Djurgården Hockey att fortsätta med sin ungdomsverksamhet i hallen genom ett 10 årigt hyresavtal där hyran utgör en ränteuppräknad återbetalning av den köpeskilling Idrottsförvaltningen betalade för ishallen. Hyrestiden löper enligt avtalet under tiden 2004-08-01 – 2014-07-31. Det totala hyresbeloppet över hyrestiden, 15 mkr, är beräknat som köpeskillingen avskriven över 20 år och en ränta på 6% beräknad över 10 år. Till detta kommer index. Hyreskostnaden på f.n. ca 1,6 mkr per utgör en tung belastning för verksamheten, särskilt med tanke på att det är ungdomsverksamhet DIF bedriver i ishallen. Det skall noteras att Djurgården ungdom utöver hyresavtalet också betalar dygnsavgift på 3500 kr per dag under annan tid än den sk nolltaxeperioden. Det kan därför hävdas att hyresavtalet egentligen är en återbetalning av den köpeskilling staden erlade och att staden egentligen tagit över ishallen till ett väsentligt lägre belopp än vad som erlades. Vid en eftersyn kan kanske konstateras att den momentana räddningsåtgärd som försäljningen 2004 innebar en belastning på kommande års verksamhet.

För god ordnings skull bör noteras att Djurgården IF ishockeyförening överlät all elit och juniorverksamhet till dotterbolaget Djurgården Hockey AB. Verksamhetens ekonomi samlas därmed i Djurgården Hockey AB som även genom licensavgifter säkerställer moderföreningens ekonomi.



Enligt hyresavtalet skall Djurgården också utge ersättning för fastighetsunderhåll (300.000 kr/år). Det synes idag inte rimligt att Djurgården för sin ungdomsverksamhet skall erlägga dygnsavgift och samtidigt betala ett belopp för underhållskostnader. Den investering som Djurgården gjorde i Mälarhöjdens ishall var nödvändig för att verksamheten skulle kunna fortsätta på idrottsplatsen.

Staden saknade vid denna tidpunkt möjlighet att prioritera investeringsmedel för ändamålet. Att Djurgården genom ett hyresavtal kompenserar idrottsförvaltningen för att denna senare gjorde en investering i ishallen som innebar att kapital tillfördes Djurgården må vara en sak. Däremot framstår det som mindre skäligt att föreningen skall stå för underhållskostnader under 10 år i en hall som är nödvändig för att verksamheten över huvudtaget skall kunna bedrivas.

Som ett led i en långsiktigt sund finansiell rekonstruktion och för att minska den årliga belastningen anholder Djurgården om att sluttidpunkten i hyrestiden i föreliggande avtal förlängs från 2014-07-31 till 2019-07-31, dvs med fem år, och att enligt avtalet resterande hyresbelopp per 2010-12-31 (5.375.000 kr + index) fördelas på den förlängda hyrestiden med utgång 2019-07-31, dvs med $153.572 + \text{index/kvartal}$ istället för nuvarande $375.000 + \text{index/kvartal}$.

Vi anholder också om att åtagandet att erlägga 300 tkr per år för underhåll upphör med verkan från 2010-12-31.

Avslutningsvis vill vi understryka att stadens medverkan med åtgärder enligt ovan också har ett stort symbolvärde när det gäller att få företag och näringslivsföreträdare att engagera sig i att säkerställa en långsiktigt livskraftig ishockeyverksamhet i Stockholm samt att det även underlättar för Djurgården att även på längre sikt se Mälarhöjdens ishall som huvudsäte för sin ungdomsverksamhet.

Stockholm 2010-06-16

DJURGÅRDENS IF ISHOCKEYFÖRENING


Tommy Engström

Klubbdirektör



Mellan Stockholms stad genom dess numera idrottsnämnd företrädd av dess idrottsförvaltning och Djurgårdens IF Ishockeyförening, org.nr: 802015-4251, har den 29 april 2004 ingåtts ett hyresavtal nr: 734800-25579 gällande ishallen på Mälarhöjdens idrottsplats. Parterna har nu enats om att detta avtal skall upphöra att gälla den 31 december 2010 ersättas med detta

HYRESAVTAL

Parterna är överens om att villkoren i det nuvarande, ovan omnämnda, hyresavtalet skall gälla i det nya hyresförhållandet, dock med nedanstående ändringar och tillägg.

Hyrestid:

Fr.o.m. 2011-01-01 t.o.m. 2019-09-30 med 9 månaders uppsägningstid.

Vid utebliven uppsägning förlängs kontraktet med 3 år för var gång med 9 månaders uppsägningstid.

Vid förlängning av kontraktet ska hyressättningen ses över och anpassas till av idrottsnämndens då beslutade hyrespolicy.

Hyra:

Bashyra: Sexhundrafyrtiotvåusenåttahundrafemtiosex (642 856) kr/år, d.v.s. 160 714 kr/kvartal.

Av den ovan angivna bashyran är 75 % anpassad till indextalet för oktober månad 2004 (=bastalet) enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår.

Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha ändrats i förhållande till bastalet, skall hyran justeras med samma procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet.

Vid tillämpning av index skall omräkning av hyran göras med hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning sker till närmaste hela tal. Hyran avrundas på samma sett till heltal kronor. Hyresbeloppet skall aldrig sättas lägre än bashyran.

Ändring av hyran sker alltid fr.o.m. den 1 januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Hyran skall utan anfordran erläggas i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början genom insättning på idrottsförvaltningens postgirokonto 480 16 00-0.

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättning för påminnelse utgår med det belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Tillägg för värme, v/a, el samt drift och skötsel av anläggningen:

Den i kontraktet angivna hyran innebär inte full kostnadstäckning för hyresvärdens självkostnader för anläggningen i drift under 12 månader per år. Under för- och eftersäsong d.v.s. fr.o.m. vecka 10 fram till den 15 oktober betalar hyresgästen som ett tillägg till hyran en av idrottsnämnden fastställd rörlig ersättning per dygn, som f.n. är 5 000 kronor, för att täcka hyresvärdens kostnader för att hålla anläggningen igång. I dessa kostnader ingår bl.a. följande:

- Energi, framför allt el och v/a
- Drift och skötsel av ismaskin
- Personalkostnader, inkl. arbete utanför ordinarie arbetstid
- Teknisk tillsyn och skötsel av tekniska installationer

Avstående från indirekt besittningsskydd:

Parterna är ense om att bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken om ersättning, uppskov med avflyttning mm inte skall tillämpas på denna upplåtelse. Detta framgår av en särskilt upprättad handling, bilaga 1

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den / 2010

För staden

För hyresgästen

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN INDIREKT BESITTNINGSSKYDD

Stockholms stad genom dess idrottsnämnd företrädd av dess idrottsförvaltning har genom hyresavtal den / 2010 hyrt ut ishallen på Mälarhöjdens IP till Djurgårdens IF Ishockeyförening.

Parterna överenskommer härmed att bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken om ersättning, uppskov med avflyttning, mm inte skall gälla för upplåtelsen.

Stockholm den / 2010

För staden

För hyresgästen

Dnr: 312/597/97

Bilaga 3

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr 734800-25579

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Stockholms stad, Idrottsförvaltningen		Personnr/orgnr 212000-0142						
Hyresgäst	Djurgårdens IF Ishockeyförening		Personnr/orgnr 802015-4251						
Lokalens adress m m	Kommun Stockholm	Fastighetsbeteckning Mälarhöjdens IP							
	Gata Lotta Svärds gränd		Trappor/hus	Lägenhet nr					
	Aviseringsadress Hammarby Kajväg 16, Box 92107, 120 07 Stockholm								
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Idrottsverksamhet med huvudsaklig inriktning för ishockey								
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ²	Lagerarea i plan m ²	Övrig area i plan m ²					
				Total yta 2 665 kvm					
Angivna areor ☐ har ☒ har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.									
☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar).									
<table border="1"> <tr> <td> ☐ tillfart för bil för i- och utsläpning </td> <td> ☐ plats för skylt </td> <td> ☐ plats för skyltskåp/automat </td> <td> ☒ 2 bil(ar) </td> <td> ☐ garage-plats(er) för bil(ar) </td> </tr> </table>					☐ tillfart för bil för i- och utsläpning	☐ plats för skylt	☐ plats för skyltskåp/automat	☒ 2 bil(ar)	☐ garage-plats(er) för bil(ar)
☐ tillfart för bil för i- och utsläpning	☐ plats för skylt	☐ plats för skyltskåp/automat	☒ 2 bil(ar)	☐ garage-plats(er) för bil(ar)					
Inredning m m	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning eni bilaga								
Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.									
Ledningar för telefoni	☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.								
Ledningar för datakommunikation	☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☒ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.								
Hyrestid	Från och med den 2004-08-01		Till och med den 2014-07-31						
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång I annat fall är kontraktet förlängt med 1 år för varje gång.								
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av ☐ hyresvärden ☐ hyresgästen Varmvatten tillhandahålls ☐ hela året ☐ inte alls								

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommenheten i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign

Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 734800-25579

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor	1.500.000:-	per år utgörande	☐ total hyra	☒ hyra exkl. nedan markerade tillägg.															
Indexklausul	☒	Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul.			Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	☒	Bränsle/värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga 1															
VA-kostnad	☒	Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga 1															
Kyla Ventilation	☒	Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul			Bilaga 1															
El	☒	Ingår i hyran enligt bilaga 1	☐	hyresgästen har eget abonnemang																
Trappstädning	☐	Ingår i hyran	☒	ombesörjs och bekostas av hyresgästen																
Emballage- och sophämtning	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Emballage- och sophämtning ☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme) ☐ ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan. <table border="0"> <tr> <td>☐ hushållsavfall</td> <td>☐ lysrör</td> <td>☐ hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td>☐ grovsopor</td> <td>☐ metallförpackningar</td> <td>☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td>☐ komposterbart avfall</td> <td>☐ ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ tidningspapper</td> <td>☐ färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ batterier</td> <td>☐ pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>					☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar	☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar		☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar		☐ batterier	☐ pappförpackningar	
☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar																		
☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																		
☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar																			
☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar																			
☐ batterier	☐ pappförpackningar																			
Snöröjning och sandning	☒	Ingår i hyran	☐	ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ enl bil															
Fastighets-skatt	☐	Ingår i hyran	☐	ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	Bilaga															
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är <u>100</u> procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.																			

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign	Sign
------	------

[Handwritten signature]

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)
Nr 734800-25579

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förordrade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betaltning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på Postgiro nr 929503-1 Bankgiro nr		
Ränta, Betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.		
Underhåll m m	☒ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning. Dock att hyresgästen svarar för Bilaga 2 ☐ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Bilaga Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. ☒ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga Bilaga 2		
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdar fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Tellia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande företa byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.		
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. ☐ Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga. Bilaga		
Myndighetskrav m m	Det åligger ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommenheten i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.



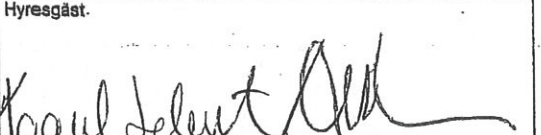
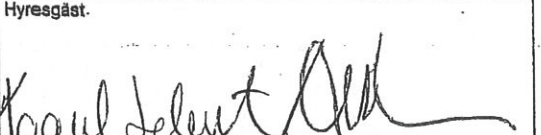
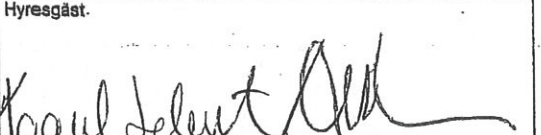
HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 734800-25579

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyttar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen åger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta skylt; under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avfytning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyttar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakommande väggar. ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å ☐ fönster ☐ skyltfönster ☐ entrédörrar ☐ skyttar ☒ enl. gränslista bil. 2 Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalen hörande skyltfönster och entrédörrar.								
Låsanordningar	Det åligger att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar ☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.								
Force majeure	Hyresvärden frilägger sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.								
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av: ☐ bankgaranti ☐ borgen ☐ lämnas senast den Bilaga								
Särskilda bestämmelser	Hyresvärden skall ha tillgång till ishallen under perioden 15 okt - slutet av vecka 9 enligt samma principer som gällt för säsongen 2003/2004 Bilaga Överenskommelse beträffande besittningsskydd enl. bil. 4 3								
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande. <table border="1"> <tr> <td data-bbox="295 1153 917 1243">Ort/datum Stockholm 2004-04-29</td> <td data-bbox="917 1153 1460 1243">Ort/datum Stockholm 2004-04-29</td> </tr> <tr> <td data-bbox="295 1243 917 1400">Hyresvärd </td> <td data-bbox="917 1243 1460 1400">Hyresgäst </td> </tr> <tr> <td data-bbox="295 1400 917 1500">Namnförtydligande Kjell Karlsson</td> <td data-bbox="917 1400 1460 1500">Namnförtydligande Kaarel Lehiste</td> </tr> </table>			Ort/datum Stockholm 2004-04-29	Ort/datum Stockholm 2004-04-29	Hyresvärd 	Hyresgäst 	Namnförtydligande Kjell Karlsson	Namnförtydligande Kaarel Lehiste
Ort/datum Stockholm 2004-04-29	Ort/datum Stockholm 2004-04-29								
Hyresvärd 	Hyresgäst 								
Namnförtydligande Kjell Karlsson	Namnförtydligande Kaarel Lehiste								
Överenskommelse om avfytning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta. <table border="1"> <tr> <td data-bbox="295 1556 917 1624">Ort/datum</td> <td data-bbox="917 1556 1460 1624">Ort/datum</td> </tr> <tr> <td data-bbox="295 1624 917 1713">Hyresvärd</td> <td data-bbox="917 1624 1460 1713">Hyresgäst</td> </tr> </table>			Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst		
Ort/datum	Ort/datum								
Hyresvärd	Hyresgäst								
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på <table border="1"> <tr> <td data-bbox="295 1780 726 1859">Frånträdande hyresgäst</td> <td data-bbox="726 1780 1212 1859">Tillträdande hyresgäst</td> <td data-bbox="1212 1780 1460 1859">Personnr/orgnr</td> </tr> </table>			Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr			
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr							
Ovanstående överlåtelse godkännes	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="295 1859 726 1933">Ort/datum</td> <td data-bbox="726 1859 1460 1933">Hyresvärd</td> </tr> </table>			Ort/datum	Hyresvärd				
Ort/datum	Hyresvärd								

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

**Bilaga till hyreskontrakt nr 734800-25579 avseende Mälarhöjdens ishall****Indexklausul**

Av det i hyreskontraktet angivna hyresbeloppet 1.500.000 kronor skall 75 % eller 1.125.000 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår), tillägg till hyresbeloppet utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Jämförelsemånad skall därvid vara oktober året innan. Enligt samtalet med Stefan B blir basindex okt/2004.

Skulleman
24/11-04

Beräkning av kapitalkostnader

Kapitalkostnadsdelen som ingår i hyresbeloppet 1.500.000 kronor uppgår till 1.200.000 kronor Beräknad utifrån en köpeskilling på 12.000.000 kronor, 20 års rak avskrivning och en ränta på 6 % som är beräknad på 10 år. Beloppet är ett annuitetsbelopp som är detsamma under hela hyresperioden, vilket innebär att hyresgästen erlägger totalt 12.000.000 kronor i kapitalkostnad.

Tillägg för värme, VA, el samt drift och skötsel av anläggningen

Den i kontraktet angivna hyran på 1.500.000 kronor innebär inte full kostnadstäckning för hyresvärdens kostnader för anläggningen i drift under 12 månader per år. Denna del av hyran innehåller självkostnadsersättning för kapitalkostnader och fastighetsunderhåll för hela året inklusive perioden 15 oktober till och med vecka 9 då ingen kostnad för drift debiteras.

För övrig tid, dvs för- och eftersäsong under perioden fr o m vecka 10 fram till den 15 oktober betalar hyresgästen som tillägg till den hyra på 1.500.000 kronor som anges i hyresavtalet, ett rörlig ersättning som uppgår till 5 200 kronor per dygn för att täcka hyresvärdens kostnader för att hålla anläggningen igång. Ersättningen skall täcka hyresvärdens kostnader för bl a följande:

Energi, framför allt el och VA

Drift och skötsel av ismaskin

Personalkostnader inkl utanför ord. arbetstid

Teknisk tillsyn och skötsel av tekniska installationer

Med ovanstående konstruktion med både en fast och rörlig hyresdel innebär detta om hyresgästen väljer att ha verksamhet i hallen under ett helt år (12 månader) följande:

Kapitalkostnad (fast del)	1 200 000 kr
Ersättning för fastighetsunderhåll (fast del)	300 000 kr
Ersättning för drift under för och eftersäsong dvs fr o m vecka 10 fram till 15 oktober, 30 veckor å 5 200 kr/dygn (rörlig del)	1 100 000 kr
Summa årskostnad	2 600 000 kr

Anm. Hyresvärden genom idrottsförvaltningen kommer inför vintersäsongen 2004/2005 att föreslå idrottsnämnden besluta om ändring av nuvarande gällande ersättning avseende för- och eftersäsong från stadens samtliga föreningar till 5 200 kr/dygn. Kostnadsersättningen för säsongen 2003/2004 har varit 3 000 kr/dygn. Beslut inför varje ny säsong tas av idrottsnämnden.

4A

Ansvarsfördelning mellan hyresvärden (HV) och hyresgästen (HG) beträffande ansvar för fastighetsdrift och underhåll i Mälarhöjdens ishall, enligt upprättat hyreskontrakt nr 734800-25579

Ansvarsområde/åtgärd		Parternas ansvar	
		HV	HG
Akut inre och yttre underhåll:	Beroende på skadegörelse och åverkan orsakad av tredje man eller oaktsamhet av HG		X
Avlopp:	Avhjälpande av stopp, rensning av vattenlås och brunnar inom byggnad		X
	Rensning av avlopp utanför byggnad (markledning)	X	
Värme, vatten, el:	Fasta (abonnemang) och rörliga (förbrukning) kostnader	X	
Belysning:	Byte av lampor, lysrör, glimtändare, säkringar mm		X
Brand:	Brandsyn, kontroll, anskaffning och omladdning av släckare		X
Diverse övriga driftåtgärder:			
	* Byte av packningar och kranar	X	
	* Justering av toaletter, luftning av element, rengöring av köksfläktar		X
	* Rengöring av duschsilar och golvbrunnar		X
	* Teknisk tillsyn och skötsel av kyl-, värme- och VA-installationer (maskinist)	X	
	* Påfyllning av kylmedel och brinevätska i kylanläggningar (maskinist)	X	
	* Byte av filter och övrigt förbrukningsmaterial i ventilationsanläggningar (maskinist)	X	
Dörrar:	Justering och byte av dörrstängare		X
EI och VVS:	Revisionsbesiktningar och myndighetsförelagda arbeten i fasta installationer	X	
Brandförsäkring:	Försäkring av byggnad (ej lösöre) och skadedjursförsäkring	X	
Övriga försäkringar:	Försäkring mot inbrott, av hyresgästens lösöre mm		X
Galler och annat inbrottsskydd:	Inköp, uppsättning och service mm		X
Glas:	Krossade rutor, material och uppsättning		X
Larm:	Installation och service		X
Lås:	Byte av lås, anskaffning av nycklar mm	X	
Myndighetsförelägganden:	Kyla, vent, hissar mm	X	
Periodiskt underhåll:	Enligt fastställt underhållsprogram	X	
Löpande underhåll:	Vid ej skadegörelse ansvarar hyresvärden	X	
Skyltning:	Verksamhetsknutna skyltar		X
Snöröjning, takskottning:	Utförs av hyresvärden samordnat med IP:n	X	
Sophämtning:	Ingår i hyresgästens fastighetsskötsel		X
Städning inomhus och renhållning:	Lokalvård samt inre renhålln.		X
Svagströmsinstallationer:	Telefon och datanät mm		X
Vattenläckor:	Reparation av ledning (ej vattenkostnader)	X	
Frusna ledningar:	Avhjälpande av stopp orsakad av kyla	X	

Anmärkning: Föreliggande gränsdragningslista är inte heltäckande utan syftar till att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan parterna i frågor där ofta diskussion uppstår vid fel

Bilaga till hyreskontrakt nr 734800-25579 avseende Mälarhöjdens ishall

Tider mm

Enligt rubricerade hyreskontrakt skall hyresvärden ha tillgång till ishallen under vintersäsongen dvs perioden från 15 oktober - till och med vecka 9 (dvs 6 mars år 2005) enligt samma principer som gällt för säsongen 2003/2004.

Detta innebär följande:

- Ishallen skall vara öppen och tillgänglig för allmänheten samt kunna bokas av andra föreningar under ovan angivna vintersäsong.
- Bokningen under vintersäsongen sker genom idrottsförvaltningen genom dess bokningsenhet enligt de regler som gäller.
- Hyresgästen kan vid enstaka tillfällen komma att arrangera cuper varvid tidpunkten för dessa i god tid (minst 4 veckor) i förväg skall meddelas idrottsförvaltningen som därvid skriftligen skall fatta beslut i frågan.
- Öppettiderna för allmänheten under vintersäsongen är följande:
 - måndag – fredag mellan klockan 08.00 – 15.00
 - lördag – söndag mellan klockan 11.00 – 14.00
- För övriga tider dvs från och med vecka 10 och till och med 14 oktober äger hyresgästen rätt att utnyttja hallen enligt de principer som anges i rubricerade hyreskontrakt med tillhörande bilaga 1.
- Särskilda avtal med avseende på skolverksamhet kan tecknas.
- Hyresgästen äger själv rätt med bibehållna rättigheter och skyldigheter gentemot förvaltningen att under perioden icke vintersäsong hyra ut istid till andra föreningar m.fl och därvid själv erhålla intäkterna från denna uthyrning. Hyresgästen förbinder sig därvid att informera förhyrarna om de ordningsregler som gäller för Mälarhöjdens idrottsplats.
- Det åligger hyresgästen att införskaffa, bekosta och följa de eventuella myndighetstillstånd som erfordras för den verksamhet som hyresgästen själv svarar för under icke vintersäsong.
- Hyresgästen förbinder sig att senast åtta (8) veckor innan försäsong och fyra (4) veckor innan eftersäsongens början, meddela idrottsförvaltningen under hur lång tid man räknar med att bedriva sin verksamhet under respektive säsong så att förvaltningen i god tid kan planera för kontroll av kylmaskineri, förbereda uppspolningsarbeten mm.



Överenskommelse om avstående från besittningsskydd

Stockholms stad genom idrottsnämnden företrädd av dess idrottsförvaltning har genom hyreskontrakt daterat den 29 april 2004, upplåtit Mälarhöjdens ishall för Djurgårdens IF Ishockeyförening. Hyrestiden gäller perioden 2004-08-01 – 2014-07-31. 10

Parterna överenskommer härmed att hyresrätten till lokalen inte skall vara underkastad bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken, om ersättning och uppskov med avflyttning m.m. om huset skall rivas eller undergå större ombyggnad eller om verksamheten i lokalen genom politiska beslut kan komma att konkurreras ut och lokalerna efter avtalstidens utgång komma att upplåtas till annan.

Av denna överenskommelse följer bl a att hyresgästen vid avflyttningen från lokalen efter sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk eller ersättningslägenhet samt inte heller rätt till uppskov med avflyttningen.

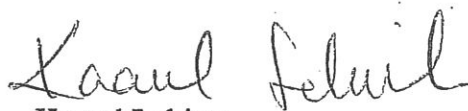
Parterna är också överens om att överenskommelsen skall gälla under hela hyrestiden.

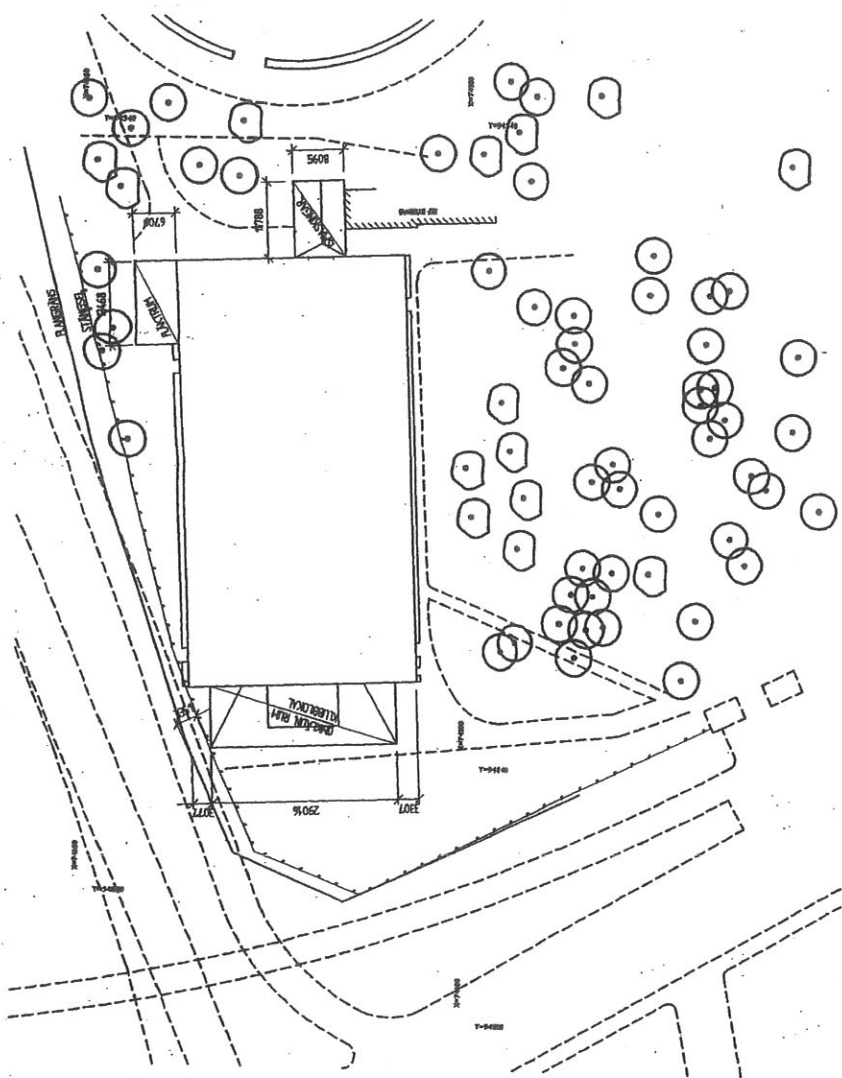
Stockholm den 7 juni 2004

För Idrottsförvaltningen


Lennart Andreasson

För Djurgården IF Idrottsförening


Kaarel Lehist



2004-04-29

72

4

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN
BESITTNINGSSKYDD – LOKAL

ANSÖKAN TILL HYRESNÄMND

Uthyrare		TEXTAI		Hyresgäst(er)		TEXTAI	
Namn		Stockholms stad Idrottsförvaltningen		Namn		Djurgårdens IF Ishockeyförening	
Gatuadress		Fleminggatan 8		Gatuadress		Hammarby Kajväg 16	
Postnr	Ort	Postnr	Ort	Postnr	Ort	Postnr	Ort
10420	Stockholm	12007	Stockholm	12007	Stockholm	12007	Stockholm
Telefon bostad (även riktnr)		Telefon arbetet (även riktnr)		Telefon bostad (även riktnr)		Telefon arbetet (även riktnr)	
		08-508 26 000				08-556 108 00	
Lokalens adress	Gata	Ort	Fastighetsbeteckning				
	Lotta Svärds gränd	Stockholm	Mälarhöjdens 1P				
Hyresavtalet	Dag då hyresavtalet undertecknades (Kopia av hyresavtalet ges in till hyresnämnden)						
Överenskom- melsens inne- håll	Vi kommer härmed överens om att hyresrätten till lokalen(-erna) inte skall vara underkastad bestämmelserna i 12 kap 57–60 §§ jordabalken, om uppsägning av avtalet sker på grund av att ☒ huset skall rivas eller undergå större ombyggnad ☒ uthyraren själv skall bedriva verksamhet i lokalen ☐ hyresförhållandet mellan uthyraren (förstahandshyresgästen) och fastighetsägaren upphör ☒ verksamheten i lokalerna kan komma att konkurrensutsättas, lokalerna kan då efter avtalstidens utgång komma att upplåtas till annan. Av denna överenskommelse följer bl a att hyresgästen vid avflyttningen från lokalen efter sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslägenhet samt inte heller rätt till uppskov med avflyttningen.						
Giltighetstid	Denna överenskommelse gäller endast om hyresavtalet skall upphöra inom ^{tre} år från tillträdesdagen.						
Ansökan	Vi ansöker härmed om att hyresnämnden godkänner vår överenskommelse						
Datum	Uthyrare (namnteckning)			Datum	Hyresgäst(er) (namnteckning)		
2004-06-14	Jenny Johansson			2004-06-14	Karin Jönell		
Nämndens beslut							