



## ARRENDEAVTAL

<b>Kontraksnummer</b>	<b>50009182</b>
<b>Jordägare</b>	Fastighetsnämnden i Stockholms stad Box 8312, 104 20 Stockholm Org nr: 212000-0142
<b>Arrendator</b>	Hammarby IF Fotbollförening, org nr 802408-4454 Veterinärgränd 6 121 63 Johanneshov
<b>Arrendeområde</b>	
Kommun:	Stockholm
Fastighetsbeteckning:	Del av fastigheten Årsta 1:1
Areal:	Ca 3 000 kvm
Omfattning:	Mark för uppförande och bibehållande av byggnad, markerad på bifogade karta, bilaga A
Fastighetens gatuadress:	Orrefjärdsgränd 11
postadress:	120 51 Årsta

### Bakgrund

Årsta IP används sedan många år som träningsanläggning för Hammarby IF Fotboll, såväl för ungdomsverksamhet som elitfotbollsverksamhet. Sedan 2001 drivs elitverksamheten i Hammarby Fotboll AB där Hammarby IF Fotboll är majoritetsägare.

Planen ska nu byggas om från tidigare naturgräsplan till en ny konstgräsfotbollsplan. Detta arbete utförs av staden. Hammarby IF Fotbollförening har i samband med detta, framställt önskemål om att i anslutning till den nya planen, få arrendera mark för att kunna uppföra en ny klubbhusbyggnad med placeringen utmed bollplanens östra kortsida. Detta förutsätter att en av föreningen ägd befintlig äldre byggnad rivs. Dessa rivnings- och nybyggnadsarbeten får igångsättas först sedan alla arbeten med konstgräsplanen har avslutats. Mot denna bakgrund har parterna träffat följande avtal.

### Arrendeområdets utsträckning

Arrendeområdet som uppgår till ca 3 000 kvm vilket framgår av bilaga A, utsträcks också så att det kan inrymma de parkeringsplatser som föreningen behöver för sin verksamhet. Allt arbete inom arrendeområdet ska utföras och bekostas av Hammarby IF Fotbollförening, nedan kallad 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 plan avsedd för arrendatorns fotbollsverksamhet, t.ex. gym, omklädningsrum och kansli. Byggnaden beräknas ha en byggnadsyta om ca 700 kvm med en sammanlagd lokalyta om ca 1 100 kvm. Byggnadens storlek och höjd ska överensstämma med gällande myndighetsbestämmelser. Arrendatorn svarar för att inhämta alla erforderliga myndighetstillstånd.

Inom arrendeområdet äger arrendatorn också rätt att anlägga och underhålla ett 30-tal parkeringsplatser.

#### **Arrendetid**

Arrendeavtalet gäller för en tid av tjugofem år från och med 2014-01-01 till och med 2038-12-31.

#### **Uppsägning**

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

#### **Årsarrende, basavgift**

Arrendeavgiften är 90 000 kr per arrendeår under de första tio åren. År 11 höjs avgiften till 150 000 kr per år under nästföljande tio år för att höjas till 200 000 kr de sista fem åren av arrendetiden.

Inbetalning av arrendeavgiften skall ske till fastighetskontorets plusgirokonto nr 4798702-9 eller bangirokonto nr 5289-0605 senast sista vardagen före varje betalningsperiods (arrendeårs) början. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller, vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

#### **Index**

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

$$\text{Arrendeavgiften} = \text{Basavgiften} \times \left( 1 + \frac{(1,0 \cdot (\text{fjolårsindex} - \text{basindex}))}{\text{basindex}} \right)$$

Basavgiften är den ursprungliga arrendeavgiften. 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 skick och skötsel**

Jordägaren upplåter arrendeområdet i befintligt skick sedan befintlig äldre byggnad enligt markering på bifogad situationsplan (bilaga A) rivits. Rivningen utförs av arrendatorn som också ansöker om de myndighetstillstånd som krävs. Arrendatorn är skyldig att hålla området i städad 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 uppkommer och svarar i övrigt för all skada på arrendestället som härrör från dennes verksamhet.

### **Drifts- och underhållskostnader**

Arrendatorn svarar för och bekostar samtliga drift-, skötsel- och underhållsåtgärder på arrendeområdet inklusive brunnar, rör och ledningar i mark, hårdgjorda tillfarts- och parkeringsytor samt sådan egen utrustning som arrendatorn sätter upp på arrendeområdet.

### **Skyltar**

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

### **Träd 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, sand eller annat som tillhör detsamma, fordras jordägarens skriftliga tillstånd.

### **Parkering m.m.**

Arrendatorn skall se till att det inom området finns tillräckligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon för dem som vistas på området samt för verksamhet som där bedrivs. För att tillgodose detta behov, skall arrendatorn inom arrendeområdet, anlägga de parkeringsplatser som behövs för verksamheten.

### **Vägar och stängsel**

Tillfart till arrendeområdet sker via Orrfjärdsgränd som också utnyttjas för idrottsförvaltningens skötsel av 11-manna fotbollsplanen, fastighetskontorets tillsyn och andra som har rätt att använda fotbollsplanen. Idrottsdriftens och fastighetsdriftens personal skall kunna ha tillträde till hela arrendeområdet utom till byggnaden.

### **Renhållning**

Arrendatorn ansvarar för och bekostar all renhållning på och invid arrendeområdet. I den mån jordägaren påförs renhållningsavgifter eller andra avgifter hänförliga till arrendeområdet 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 inom arrendeområdet om inte annat avtalas.



### **Nybyggnad m.m.**

För att uppföra byggnad eller annan anläggning på området krävs jordägarens skriftliga tillstånd. Arrendatorn skall i samband med detta ansöka om tillstånd av byggnadsnämnd och övriga berörda myndigheter. Parterna enligt detta avtal är överens om jordägaren godkänner uppförande av en byggnad i två plan med en byggnadsyta på ca 700 kvm, placerad inom arrendeområdet.

### **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 berggrum, 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.

Ansvaret att skaffa sig information om vad som finns i den mark som ska bebbyggas 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 arrendeområdet. 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 arrendeområdets nyttjande.

### **PBL-avgifter**

Om arrendatorn utan nödvändigt bygglov vidtar ändringar i arrendeområdet 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 arrendeområdet 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 arrendeområdet.

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendeområdet, 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 arrendeområdet belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av arrendeavgiften.

#### **Fastighetsskatt**

På arrendeområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

Om arrendeområdet erhåller eget taxeringsvärde skall den på arrendeområdet belöpande fastighetsskatten dock betalas av arrendatorn.

#### **Moms**

Om parterna enas om det och 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 förebyggande 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, pantförskrivs 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 ej att uppföras.

#### **Arrendets upphörande**

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 8 kap.

#### **Besittningsskydd**

Bestämmelserna i jordabalken 11:4-6 a om rätt för arrendator till ersättning med anledning av arrendets upphörande skall inte tillämpas. I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende (jordabalken 7, 8 och 11 kap). Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.



### 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 avgiftsaviseringar, 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 april 2014, 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 10 september  
2013

Stockholm den 10 september 2013

Jordägare  
Fastighetsnämnden i Stockholms  
stad

  
Juan Copovi-Mena

Arrendator  
Hammarby IF Fotbollförening

  
RICHARD VON YRKKE