

AVTAL OM ANLÄGGNINGSARRENDE

mellan

STOCKHOLMS KOMMUN

och

FASTIGHETSPARTNER BROMMA AB

daterat

[] 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BAKGRUND	3
2	TOMTRÄTTSAVTALET.....	3
3	TIDIGARE ARRENDEAVTAL.....	3
4	UPPLÅTELSE M.M.	4
5	ÄNDAMÅL OCH SKICK	4
6	AVTALSTID	4
7	AVGIFT	5
8	OFÖRUTSEDDA KOSTNADER.....	6
9	DRIFT OCH UNDERHÅLL	6
10	FÖRSÄKRINGAR.....	6
11	MYNDIGHETSBESLUT.....	7
12	UTHYRNING AV BYGGNAD	7
13	BESITTNINGSSKYDD	7
14	ÖVERLÅTELSE M.M.....	7
15	ÅTERSTÄLLANDE.....	7
16	TVISTER	8

BILAGOR

BILAGA 1 (s.1 av 2)	KARTA ÖVER OMRÅDET
BILAGA 1 (s. 2 av 2)	TIDPUNKTER FÖR RIVNING OCH ÅTERSTÄLLANDE AV BYGGNADER
BILAGA 2	ARRENDEAVTAL, DATERAT 1998-06-12

Detta avtal om anläggningsarrende ("**Avtalet**") har ingåtts mellan:

- (1) **Stockholms kommun** genom dess exploateringsnämnd, Box 8311, 104 20 Stockholm ("**Staden**"); och
- (2) **Fastighetspartner Bromma AB**, org.nr 556682-0956, Box 55625, 102 14 Stockholm ("**Arrendatorn**").

Staden och Arrendatorn är nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Staden äger fastigheterna Stockholm Riksby 1:13 och Stockholm Ulvsunda 1:1 ("**Fastigheterna**"). Arrendatorn är för närvarande innehavare av tomträtten till fastigheten Stockholm Riksby 1:13. Staden har sagt upp tomträttsavtalet avseende denna tomträtt att upphöra den 31 maj 2018.
- 1.2 En detaljplan för fastigheten Stockholm Riksby 1:13 samt delar av fastigheten Stockholm Ulvsunda 1:1 är för närvarande under förberedelse ("**Detaljplanen**"). Detaljplanearbetet beräknas påbörjas under våren år 2018.

2 TOMTRÄTTSAVTALET

- 2.1 Tomträttsavtalet avseende fastigheten Stockholm Riksby 1:13 upphör i enlighet med gjord uppsägning att gälla den 31 maj 2018.
- 2.2 Parterna är överens om att Arrendatorn inte ska vara skyldig att avröja fastigheten Stockholm Riksby 1:13 i enlighet med punkt 15 i tomträttsavtalet till följd av tomträttsavtalets upphörande utan att detta avröjande ska istället ha skett vid Avtalets upphörande, se vidare p. 15 i Avtalet. Det stadgade gäller dock inte område 5 på bilagd karta, **Bilaga 1**, vilket i och med tomträttsavtalets upphörande återgår till Staden väl avröjd.

3 TIDIGARE ARRENDEAVTAL

Parterna är överens om att bifogat arrendeavtal, **Bilaga 2**, mellan Parterna, daterat den 12 juni 1998, avseende del av Området upphör att gälla den 31 maj 2018.

4 UPPLÅTELSE M.M.

Staden upplåter till Arrendatorn det markområde på Fastigheterna som på bilagd karta, **Bilaga 1**, är utmärkt med röd kantlinje ("Området"). Avtalstid, se p. 6.

Parterna är härvid överens om att område 5 i bilaga 1, som tidigare var del av tomträten, inte utgör en del av arrendet utan, såsom framgår i punkten 2.2 ovan, återgår till Staden i och med tomträttsavtalets upphörande.

- 4.1 Staden eller annan, som därtill har Stadens tillstånd, ges rätt att utan ersättning ta väg över område 1 för att kunna komma till område 3 på bilagd karta, bilaga 1.

5 ÄNDAMÅL OCH SKICK

- 5.1 Arrendatorn äger samtliga byggnader, anläggningar och annan egendom som utgör/utgjort tillhör till tomträten samt övriga byggnader/anläggningar på Området.

- 5.2 Området upplåts för att Arrendatorn ska kunna bibehålla på Området redan uppförda byggnader, anläggningar och annan egendom som utgör/utgjort tillhör till tomträten till fastigheten Stockholm Riksby 1:13 ("**Byggnaderna**"). Parterna är överens om att Byggnaderna automatiskt övergår till att ägas av Arrendatorn som byggnader på ofri grund efter att tomträten till fastigheten Stockholm Riksby 1:13 har upphört. Byggnaderna ska utnyttjas för kommersiellt ändamål genom att Byggnadernas lokaler hyrs ut för restaurang, bygghandel, industri- och kontorsändamål eller likvärdigt av Arrendatorn. Området får inte utan Stadens skriftliga samtycke användas för annat ändamål.

- 5.3 Exploateringsnämndens skriftliga tillstånd erfordras för att uppföra ny byggnad, inhägnad eller annan anläggning på Området, varvid Arrendatorn även ska ansöka om tillstånd av stadsbyggnadsnämnd och övriga berörda myndigheter.

- 5.4 Området upplåts i befintligt skick.

6 AVTALSTID

- 6.1 Avtalstiden löper från och med den 1 juni 2018 till och med den 31 december 2021. Sägs inte Avtalet upp senast 18 månader före avtalstidens utgång, förlängs det med 18 månader för varje gång varvid 18 månaders uppsägningstid ska gälla.

Staden har inte rätt att säga upp Avtalet enligt stycket ovan innan Detaljplanen eller annan detaljplan för Området eller del av Området har vunnit laga kraft. Denna begränsning är giltig i 10 år efter Avtalets undertecknande.

- 6.2 Om Detaljplanen eller annan detaljplan för Området eller del av Området har vunnit laga kraft har dock endera Part rätt att säga upp Avtalet till upphörande i förtid med iakttagande av 18 månaders uppsägningstid. Vad gäller område 2-4, se **Bilaga 1**, har Parterna istället en rätt att säga upp arrendet med 15 månaders uppsägningstid.
- 6.3 Arrendatorn har vidare alltid rätt att säga upp Avtalet till upphörande i förtid med iakttagande av sex månaders uppsägningstid för det fall Arrendatorn, före avtalstidens utgång har rivit och bortforslat samtliga byggnader på Området samt återställt, och vid behov sanerat, marken i enlighet med punkt 15 nedan.
- 6.4 Parterna ska gemensamt ansöka om arrendenämndens godkännande av punkterna 6.1 stycke 2, 6.2 och 6.3.

7 AVGIFT

- 7.1 För nyttjandet av Området ska Arrendatorn erlägga avgift. Avgiften ska uppgå till 2 604 000 kr per år.

Avgiften är baserad på FastPartners nyttjandegrad av Området (Vid Avtalets undertecknande är enligt uppgift från FastPartner 21 000 kvm LOA av totalt 44 000 kvm LOA uthyrt). Arrendatorn är skyldig att omedelbart underrätta Staden om nyttjandegraden ökar under innevarande avtalsperiod varvid arrendeavgiften omgående ska justeras uppåt i motsvarande mån. Arrendatorn ska även inför varje förlängningsperiod redovisa nyttjanderättsgraden. Arrendeavgiften enligt denna punkt kan aldrig justeras nedåt förutom i det fall som stadgas i punkten 7.2.

- 7.2 I den utsträckning Arrendatorn frånträder fastigheten Stockholm Riksby 1:13 enligt **Bilaga 1** och punkt 15 nedan ska avgiften minskas med den andel i procent som motsvarar de avröjda områdenas yta i förhållande till fastigheten Stockholm Riksby 1:13 totala yta angivna i **Bilaga 1**. Avgiften ska minskas enligt ovan från och med den dag Arrendatorn anmäler till Staden att avröjning har skett enligt punkt 15 nedan.

- 7.3 Avgiften ska erläggas med en fjärdedel var tredje månad med start den 1 juni 2018. Förfallodagarna för respektive betalning infaller på följande datum varje år så länge Avtalet gäller.

- Förfallodag 1 – den 1 juni
- Förfallodag 2 – den 1 september
- Förfallodag 3 – den 1 december
- Förfallodag 4 – den 1 mars

8 OFÖRUTSEDDA KOSTNADER

Skulle efter Avtalets ingående oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för Området på grund av

- (a) införande eller höjning av gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, eller
- (b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande som Staden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

ska Arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till Staden för den på Området belöpande andelen av kostnadsökningen.

9 DRIFT OCH UNDERHÅLL

- 9.1 Arrendatorn svarar för och bekostar Byggnadernas förseende med el, VA och liknande samt svarar för och bekostar snöröjning, sandning, städning etc. av Området och Byggnaderna.
- 9.2 Arrendatorn svarar för allt underhåll av Området och Byggnaderna samt ska tillse att Området och Byggnaderna vidmakthålles i väl vårdat skick.
- 9.3 Arrendatorn är skyldig att lämna ombud för Staden tillträde för besiktning, tillsyn eller visning.
- 9.4 Arrendatorn är vidare skyldig att där så utan avsevärd olägenhet för Arrendatorn kan ske, låta Stockholms kommun eller annan, som därtill har Stadens tillstånd, utan ersättning inom Området 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 härav utan annan rätt till ersättning än skada på arrendatorn tillhörig byggnad eller annan anläggning.

10 FÖRSÄKRINGAR

Det åligger Arrendatorn att teckna och vidmakthålla erforderlig försäkring för den egendom som tillhör Arrendatorn samt i övrigt med Arrendatorns verksamhet sammanhängande normala försäkringar.

11 MYNDIGHETSBESLUT

Det åligger Arrendatorn att på egen hand och på egen bekostnad svara för samt göra sig underrättad om alla de krav, åtgärder etc. som myndighet eller motsvarande kräver/kan komma att kräva för Arrendatorns verksamhet hänförlig till Området. Det sagda gäller såväl vid Avtalets ingående som under avtalstiden.

12 UTHYRNING AV BYGGNAD

Arrendatorn äger rätt att hyra ut hela eller del av Byggnaderna till tredje man på det sätt och i den omfattning som gällde vid upphörande av det tomträttsavtal som anges ovan.

13 BESITTNINGSSKYDD

Bestämmelserna i 11:5-6 a JB om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande ska inte tillämpas. Vidare är Parterna överens om att hyreslagens (12 kap. JB) bestämmelser om direkt eller indirekt besittningsskydd på samma sätt inte ska vara tillämpliga.

14 ÖVERLÅTELSE M.M.

14.1 Arrendatorn äger inte rätt att överlåta Avtalet.

14.2 Avtalet får inte inskrivas.

15 ÅTERSTÄLLANDE

När Avtalet upphör ska samtliga byggnader, anläggningar och annan egendom som utgör/utgjort tillbehör till tomträtten, samt under arrendetiden eventuellt tillkommande byggnader och anläggningar, på Området vara rivna och bortforslade samt marken återställd och vid behov sanerad från eventuella miljöskador eller miljöföroreningar osv. Arrendatorn svarar därvid för all sanering till mindre känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer eller till den nivå som tillsynsmyndigheten kräver/beslutar. Dock ska de delar av marken som ska användas av Arrendatorn till bostadsbebyggelse eller förskola saneras av Arrendatorn i enlighet med den kommande Detaljplanens bestämmelser. Arrendatorn ska ensam bekosta och tillse att rivning, bortforsling och sanering av Området sker på nyss angivet sätt.

Staden ska kallas till besiktning av Området. Området ska anses återställt efter godkännande av besiktningsman och Staden. Besiktning ska verkställas av en därtill lämpad person som Staden utser.

16 TVISTER

16.1 Svensk rätt ska gälla för Avtalet.

16.2 Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska avgöras i allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Stockholm den [] 2018

Stockholm den [] 2018

**STOCKHOLMS KOMMUN GENOM
DESS EXPLOATERINGSNÄMND**

FASTIGHETSPARTNER BROMMA AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande