

ARRENDEAVTAL

Följande arrendeavtal ("avtalet") har ingåtts mellan fastighetsägaren och arrendatorn:

§ 1 Parter

Fastighetsägare:

Namn: Tyresö kommun, nedan kallad fastighetsägaren

Adress: Tyresö kommun, 135 81 Tyresö

Org.nr: 212000-0092

Tel: 08-578 291 00

Arrendator:

Namn: NCC Industry AB

Adress: Box 4022, 195 72 Rosersberg

Org.nr: 556302-3301

Tel (ombud): Torbjörn Muhr 0700201611

Fastighet/fastigheter:

Nacka Erstavik 6:14

§ 2 Bakgrund och tidigare avtal

Ett arrendeavtal för det aktuella området tecknades mellan Stockholms stad och arrendatorn år 2014.

Fastighetsägaren förvärvade marken av Stockholms stad år 2018 och tog då över arrendeavtalet. Arrendatorn nyttjar inte området och har därför framfört önskemål om att frånträda det tecknade avtalet innan arrendetiden löper ut. Fastighetsägaren ser fördelar med att få tillgång till marken för kommande utveckling och parterna har därför kommit överens om att teckna ett nytt avtal ("avtalet") med kortare arrendetid.

Avtalet ersätter samtliga tidigare arrendeavtal, tilläggsavtal till arrendeavtal och andra eventuella överenskommelser med anledning av sådana avtal mellan fastighetsägaren och arrendatorn och som härrör till samma eller del av samma område. Genom undertecknande av avtalet är parterna överens om att arrendeavtal tecknat 2014-04-06 upphör att gälla utan rätt till förlängning eller ersättning.

§ 3 Arrendeområde

Fastighetsägaren upplåter till arrendatorn såsom lägenhetsarrende det på bifogad karta med röd kantfärg markerade markområdet ("arrendeområdet"). Arrendeområdets areal är ca. 4,5 ha. Denna areal har inte varit föremål för kontrollmätning. Arrendeområdet är beläget mellan Tyresövägen, Töresjövägen och Grustagsvägen.

§ 4 Upplåtelse/ändamål

Fastighetsägaren upplåter till arrendatorn rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja arrendeområdet på följande sätt och för följande ändamål:

Masshantering/mellanlagring av massor enligt följande krav:

1. Endast inerta massor definierade enligt förordningen om utvinningsavfall får omhändertagas/återvinnas på arrendeområdet.
2. Massor som vid provtagning visar sig överskrida satta gränsvärden skall övertäckas med tak, presenning m.m. för att undvika spridning i väntan på vidare hantering.

Parkering inom arrendeområdet medges. Arrendatorn ska 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.

Arrendatorn har rätt att för arrendeområdets nyttjande anlägga enskild väg till arrendeområdet inom arrendeområdet. Det ankommer på arrendatorn att svara för och bekosta samtliga åtgärder för vägens anläggande, drift och underhåll.

§ 5 Arrendetid

Upplåtelsen gäller för en tid av 6 månader från och med 2021-04-01 till och med 2021-09-30.

§ 6 Uppsägning

Avtalet upphör automatiskt att gälla vid arrendetidens utgång. Ingen uppsägning krävs.

§ 7 Arrendeavgift och index

Den årliga arrendeavgiften är 721 460 kronor per arrendeår exklusive moms. Avgiften ska erläggas i förskott senast den 1 januari varje år efter fakturering av fastighetsägaren eller senast 30 dagar efter den tidpunkt fastighetsägaren ställer ut fakturan.

Arrendeavgiften ska indexregleras årligen enligt konsumentprisindex (KPI). Basår är 1980 och basmånad oktober 2019. Arrendeavgiften ska aldrig vara lägre än föregående års arrendeavgift¹.

§ 8 Fastighetsskatt/avgift och driftkostnader

På arrendeområdet belöpande fastighetsskatt/avgift ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt/avgift belöpande på av arrendatorn uppförda anläggningar (med anläggning menas fortsättningsvis även byggnader) skall betalas av arrendatorn. Arrendatorn svarar för och bekostar alla drifts- och underhållskostnader på arrendeområdet inklusive brunnar, rör och ledningar i mark. Elektrisk ström ingår inte i arrendeavgiften. Det ankommer på arrendatorn att teckna eget abonnemang för elektrisk ström, om inte annat överenskommes mellan parterna.

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

§ 9 Moms

Om fastighetsägaren är eller blir skattskyldig för mervärdesskatt (moms) för upplåtelsen skall arrendatorn utöver arrendeavgiften även erlagga moms med vid varje tid gällande skattesats.

§ 10 Tillstånd och föreskrifter

Det ankommer på arrendatorn att hålla sig underrättad samt söka erforderliga tillstånd, lov och dispenser som kan följa av arrendatorns verksamhet enligt detta avtal. Arrendatorn svarar för samtliga kostnader som kan uppstå till följd av dessa prövningar.

Arrendatorn ska följa de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag, varvid arrendatorn svarar för de kostnader som kan följa av detta.

§ 11 Oförutsedda kostnader

Om myndighet ålägger fastighetsägaren att vidta åtgärder inom arrendeområdet eller inom det angränsande byggnadsområdet och åtgärderna föranleds helt eller delvis av arrendatorns nyttjande äger fastighetsägaren, genom höjning av arrendeavgiften, ta ut så stor del av kostnaderna som, med hänsyn till skäligen 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 eller myndighet kan komma att besluta, ska arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning erlagga ersättning till fastighetsägaren för arrendeområdet genom höjning av arrendeavgiften.

§ 12 Arrendeområdets skick och skötsel

Arrendeområdet utarrenderas i det skick det befinner sig på dagen för arrendatorns undertecknande av avtalet. Arrendatorn har skyldighet att hålla området samt anläggningar städade och i väl vårdat skick samt att underhålla och vårda befintliga anläggningar på egen bekostnad. Arrendatorn har rätt att utföra underhåll och att ersätta utranterad utrustning för bevarad drift av anläggningarna samt utföra slyröjning, underhåll av väg och dylikt inom arrendeområdet.

¹ Avgiften sätts enligt vid var tid gällande beslut om arrendeavgift.

Arrendatorn ska nyttja arrendeområdet så att minsta möjliga olägenhet orsakas grannar och övrig omgivning. Detta omfattar även läckage och spill av kemiska produkter. Arrendatorn är skyldig att vidtaga betryggande anordningar för undvikande av stopp eller skador på allmänna ledningar. Arrendatorn får inte använda arrendeområdet så att risk för miljöskada uppkommer.

Arrendatorn ansvarar för och bekostar all renhållning på och invid arrendeområdet. I den mån fastighetsägaren påförs renhållningsavgifter eller andra avgifter hänförliga till arrendeområdet och dess nyttjande skall arrendatorn ersätta fastighetsägaren med motsvarande belopp.

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga 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, krävs fastighetsägarens skriftliga tillstånd.

För att använda området eller inhägnad för skyltning eller annonsering krävs fastighetsägarens skriftliga tillstånd.

Arrendatorn är skyldig att lämna fastighetsägarens behöriga representanter tillträde till markområdet för besiktning och dylikt.

§ 13 Anläggningar

Arrendatorn skall inhämta skriftligt tillstånd från fastighetsägaren för att uppföra nya eller förändra befintliga anläggningar.

Om anläggningar bedöms utgöra omedelbar fara så har fastighetsägaren rätt att omedelbart avlägsna berörda anläggningar om arrendatorn på uppmaning av fastighetsägaren själv inte avlägsnat dessa.

§ 14 Ansvar, försäkringar och skador

Arrendatorn ska i alla sammanhang svara för skada som härrör från arrendatorns verksamhet på arrendeområdet. Arrendatorn har ansvar för av honom och hans verksamhet orsakad skada på arrendeområdet även efter avtalets upphörande.

Arrendatorn har det fulla ansvaret för sina anläggningar. Arrendatorn står för alla kostnader som försäkringar kan föranleda, exempelvis premie och självrisk. Arrendatorn svarar för att teckna en egen försäkring för arrendeområdet och dess anläggningar.

Arrendatorn förbinder sig vidare att hålla fastighetsägaren skadeslös för skador som kan uppkomma på tredje man på grund av arrendatorns anläggningar och åtgärder enligt detta avtal. Arrendatorn svarar för att teckna och under hela arrendeförhållandet upprätthålla en ansvarsförsäkring till skydd för tredje man mot skador som kan drabba denne till följd av den verksamhet som bedrivs av arrendatorn inom arrendeområdet.

§ 15 Framdragande av ledningar inom området

Arrendatorn är skyldig att där så utan avsevärd olägenhet för arrendatorn kan ske, låta fastighetsägaren eller annan, som har fastighetsägarens tillstånd, utan ersättning inom området få 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 av detta utan annan rätt till ersättning än skada på arrendatorn tillhörig byggnad eller anläggning.

§ 16 Förbud mot upplåtelse/överlåtelse och inteckning/inskrivning

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens i förväg lämnade skriftliga tillstånd överlåta eller vidareupplåta detta avtal eller i övrigt sätta någon annan i sitt ställe. Arrendatorn får heller inte till annan upplåta rättigheter eller anläggningar som omfattas enligt detta avtal. Avtalet får inte utan fastighetsägarens skriftliga samtycke inskrivas, pantförskrivas eller användas som säkerhet i övrigt.

§ 17 Hävning

Om arrendatorn bryter mot lag eller annan tvingande bestämmelse, eller om arrendatorn bryter mot bestämmelserna i detta avtal, har fastighetsägaren rätt att häva avtalet före arrendetidens utgång.

§ 18 Vid arrendets frånträdande

Arrendatorn äger ej i något fall rätt till ersättning för förlust eller nedlagda kostnader när arrendeavtalet upphör. Fastighetsägaren är ej ersättningsskyldig för anläggning eller annat som arrendatorn uppför inom arrendeområdet. Bestämmelserna i 11 kap. 4-6 a §§ jordabalken (1970:994) ska inte tillämpas på detta avtal.

Arrendatorn skall senast vid avtalstidens slut återställa området till ursprungligt skick, borttaga arrendatorn tillhöriga anläggningar och andra anordningar i eller över mark och överlämna det upplåtna området i väl städat och avröjt skick, såvida inte annat i förväg avtalas skriftligen mellan fastighetsägaren och arrendatorn. Detsamma gäller även påförda fyllnadsmassor som arrendatorn behöver för sin verksamhet.

§ 19 Ändringar och tillägg

Ändringar och/eller tillägg till detta avtal skall ske skriftligen och behörigen undertecknas av båda parter.

§ 20 Förutsättningar för avtalets giltighet

Detta avtal är giltigt endast under förutsättning att kommunalt beslut om att godkänna detta avtal vinner laga kraft.

§ 21 Övrigt

Arrendatorn är skyldig att under hela arrendeförhållandet hålla fastighetsägaren uppdaterad med kontaktuppgifter till arrendatorn och fakturamottagare.

§ 22 Tvistlösning

Svensk lag ska vara tillämplig på detta avtal och eventuell tvist ska avgöras vid svensk domstol.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna erhållit var sitt.

Tyresö 2021-
Arrendator
För NCC

Tyresö 2021-
Fastighetsägare
För Tyresö kommun
