

Mellan Stockholms kommun, genom dess idrottsnämnd företräd av idrottsförvaltningen, org.nr: 212000-0142 (nedan Staden) och Hammarbybacken AB, org.nr: 556650-2570, Fjällvägen 25, Säl fjällgården, 780 67 Sälen (nedan Bolaget), har ingåtts följande

## ANLÄGGNINGSSARRENDEAVTAL

### **Bakgrund**

Staden äger markområdet inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 ("Hammarbybacken") med tillhörande byggnader (Skidstuga, förråd/garage och lifthus). Bolaget arrenderar idag, genom SkiStar AB, markområdet inom Hammarbybacken med tillhörande byggnader genom arrendeavtal med avtalsnummer 100575, undertecknat 2011-11-15, för att bedriva verksamhet för utförsåkning samt sommarverksamhet.

Bolaget har presenterat en framtida vision ("Visionen") för utveckling av Bolagets verksamhet i Hammarbybacken, vilket fokuserar på att bredda utbudet till att bli en året-runt-anläggning, med t.ex. artificiell snö för sommarskidåkning, cykelpark, klätterpark, rodelbana, sittlift, toppstuga m.m. Staden ser positivt på Bolagets fortsatta utveckling av Hammarbybacken.

Med anledning härav har Parterna kommit överens om att teckna detta avtal, som kommer att ersätta det tidigare ingångna arrendeavtalet, för att möjliggöra förutsättningar för Bolagets fortsatta utveckling av verksamheten i Hammarbybacken.

### **§ 1 Arrendeområdets lokalisering och omfattning**

Staden upplåter till Bolaget rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja det markområde som markerats på bifogad karta, bilaga 1, inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 med adress Hammarby Fabriksväg 111, Stockholm.

Upplåtelsen innebär även en rätt för Bolaget att nyttja befintliga byggnader såsom den s.k. Skidstugan, garage/förråd och lifthus markerade på bilaga 1. Bolaget äger pumphus och personallokaler som finns mitt emot Skidstugan.

Bolaget ska hålla Staden informerad om Bolagets framtida utveckling av verksamheten inom arrendeområdet. Bolaget äger rätt att under förutsättning att erforderliga bygglov och andra myndighetslov erhålls, uppföra nya byggnader och anläggningar för det angivna ändamålet enligt § 2.

Fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 är belastad med servitut, se bilaga 2. Bolaget är skyldigt att tåla det intrång som föranleds av att sådan rättighetsinnehavare utövar sin servitutsrätt.

**§ 2 Ändamål**

Upplåtelsen sker för att inom arrendeområdet bedriva verksamhet för utförsåkning och aktiviteter i linje med Visionen samt administrativa och kommersiella lokaler (skidhyra, shop etc.)

På arrendeområdet får inte bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

**§ 3 Arrendetid**

Arrendetiden löper från och med 2022-01-01 och till och med 2036-12-31

**§ 4 Uppsägning och förlängning**

Uppsägning av avtalet ska ske skriftligen, minst 12 månader före arrendetidens utgång, i annat fall är avtalet förlängt med fem (5) år för varje gång. Ambitionen är att teckna ett nytt långvarigt avtal när det innevarande löper ut

**§ 5 Arrendeavgift**

Arrendeavgiften utgör 45 600 kronor per år och ska erläggas kvartalsvis i förskott efter fakturering från Staden.

Arrendeavgiften (bashyran) är anpassad till indextalet för oktober månad 2020 (336,97) som basal enligt konsumentprisindex med år 1980 som basår. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha förändrats, ska 100 % av arrendeavgiften justeras i förhållande till indextalet.

I det fall det blir aktuellt att uppföra en toppstuga inom arrendeområdet ska en ny värdering av arrendeavgiften göras och ett tilläggsavtal som reglerar den nya arrendeavgiften tecknas mellan Parterna.

**§ 6 Ränta, betalningspåminnelse**

Vid försenad betalning ska Bolaget erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning av inkasso-kostnader m.m.

Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

**§ 7 Mervärdes- och fastighetsskatt**

Mervärdesskatt utgår ej på arrendeavgift. Ev. fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt på av Bolaget uppförda byggnader och anläggningar ska betalas av Bolaget.

Om Staden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig för moms för upplåtelsen av arrendeområdet, oavsett anledning, ska Bolaget utöver arrendeavgiften erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

### **§ 8 Mediakostnader**

Bolaget svarar för att teckna egna abonnemang för mediakostnader så som t.ex. el, vatten, telefon, larm m.m.

Det noteras att Staden äger och fullt ut ansvarar för den transformatorstation som finns inom arrendeområdet.

### **§ 9 Löpande drift och underhåll, investeringar m.m.**

Utgångspunkten är att Bolaget svarar för och bekostar alla med verksamheten inom arrendeområdet förenade kostnader, såväl investeringar som löpande drift och underhåll av såväl befintliga som ev. tillkommande byggnader och anläggningar.

Staden kan eventuellt komma att ha intresse av att svara för investeringar inom arrendeområdet som bedöms ha ett allmänintresse. I det fall Staden ska genomföra investering inom arrendeområdet kommer förutsättningarna för detta att behöva regleras i en särskild överenskommelse mellan parterna. En sådan överenskommelse ska för sin giltighet vara skriftlig och godkänd av behörig beslutsfattare inom Staden respektive Bolaget.

### **§ 10 Parkering**

I arrendet ingår tillgång till parkeringsområdet nedanför backen som Stockholms Stads Parkerings AB sköter och uppbär intäkterna för enligt avtal med Staden.

### **§ 11 Reklam**

Bolaget äger rätt att sätta upp reklamskyltar kopplade till sponsorer i backen förutsatt att erforderliga tillstånd föreligger. Större skyltar synliga från bl.a. Södra länken ska godkännas av Staden.

Bolaget svarar för och bekostar erforderliga tillstånd och myndighetslov som med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning kan komma att krävas för uppsättning av reklamskyltar inom det arrenderade området.

### **§ 12 Försäkring**

Det åvilar Bolaget att svara för och bekosta erforderlig ansvarsförsäkring för verksamheten samt brandförsäkring av Stadens byggnader och tekniska anläggningar. Kopia av försäkringsbevis ska tillställas Staden.

### **§ 13 Lagstiftning, tillstånd m.m.**

Bolaget har att följa gällande hälsoskydds- och miljöskyddslagstiftning samt övrig lagstiftning som har eller kan komma att ha med verksamheten att göra. Bolaget svarar för kostnader för de åtgärder som kan påfordras enligt gällande och framtida lagstiftning. Bolaget svarar för att söka erforderliga tillstånd för att bedriva sin verksamhet samt för uppförandet av byggnader och anläggningar.

#### **§ 14 Överlåtelse av arrenderätten**

Bolaget får inte utan Stadens skriftliga medgivande överlåta arrendet eller delar därav eller sätta annan i sitt ställe.

#### **§ 15 Upplåtelse i andra hand**

Bolaget får inte utan Stadens skriftliga godkännande upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendeområdet eller till någon byggnad inom arrendeområdet. Undantag gäller för reklamskyltar i enlighet med vad som regleras i § 11.

Godkända andrahandsupplåtelser som finns vid tidpunkten för detta arrendeaftals ingående framgår av bilaga 3.

#### **§ 16 Arrendeområdets skick**

Arrendeområdet utarrenderas i befintligt skick. Bolaget är skyldigt att alltid hålla arrendeområdet i vårdat skick. Parterna har dock förståelse för att arrendeområdet är en offentlig plats som till stor del är obebod och därmed riskerar att utsättas för vandalism och skadegörelse, som kan påverka skicket som området uppfattas vara i.

Bolaget ska tillse att miljö- och hälsofarlig verksamhet inte förekommer inom arrendeområdet.

#### **§ 17 Ledningsdragnings**

Bolaget medger Staden, eller annan som har Stadens tillstånd, att dra fram och vidmakthålla ledningar i eller över arrendeområdet med erforderliga ledningsstolpar.

Bolaget är skyldigt att utan ersättning tåla det intrång, som föranleds av att ledningar i så fall anläggs och utnyttjas. I annat än akutfall ska dessa arbeten ske under icke skidsäsong.

#### **§ 18 Frånträde**

Bolaget ska på egen bekostnad åtgärda fel och brister inom arrendeområdet som uppstår eller framkommer vid frånträdet samt lämna markområdet och byggnader i städat skick.

Bolaget ska vid frånträde bortföra av Bolaget uppförda byggnader och anläggningar som inte omfattas av § 19 eller § 20. Vidare ska Bolaget vid frånträde bortföra av Bolaget utförd installation samt av Bolaget ägd fast och lös inredning. Om parterna är överens

härom görs istället en värdering av Bolagets egendom som säljs tillbaka till Staden alternativt vidareförsäljs till annan operatör.

### **§ 19 Inlösen**

Parterna ska inför Bolagets uppförande av ny byggnad eller andra större investeringar komma överens om byggnaden eller investeringen ska bli föremål för inlösen av Staden vid avtalstidens slut. Sådan överenskommelse ska för sin giltighet vara upprättad skriftligen och vara godkänd av behörig beslutsfattare inom Staden. Endast investeringar och byggnader som skriftligen överenskommit och godkänts av Staden kan bli föremål för inlösen.

Parterna ska gemensamt komma överens om en avskrivningsplan för de byggnader och investeringar som blir föremål för inlösen. Staden ska ersätta Bolaget med det bokförda värde som vid inlösentillfället återstår efter avskrivning enligt överenskommen avskrivningsplan. Reinvesteringar som påverkar värdet ska ske i samråd mellan parterna och ska för sin giltighet godkännas skriftligen av Staden.

Alternativt har parterna möjlighet att komma överens om att en oberoende värdering ska göras av byggnaden eller investeringen vid avtalstidens slut och att Staden ersätter Bolaget med det värderade beloppet.

### **§ 20 Inlösen enligt tidigare avtal**

Enligt tidigare mellan parterna tecknat arrendeavtal med avtalsnummer 100575, undertecknat 2011-11-15, har Bolaget utfört en tillbyggnad av Skidstugan med ca 4,5 meters förlängning som slutförts i januari 2006, se markering enligt bilaga 4. Vid Bolagets frånträde övergår hela ägandet av Skidstugan till Staden som ersätter Bolaget för denna investering med 20 års rak avskrivning, dock med högst 500 000 kr plus moms.

### **§ 21 Inskrivning**

Detta avtal får inte inskrivas.

### **§ 22 Övrigt**

Parterna är ense om att bestämmelserna i 11 kap. 5-6a §§ jordabalken om ersättning, uppskov med avflyttning m.m. inte ska tillämpas på denna upplåtelse. Detta framgår av en särskilt upprättad handling, bilaga 5.

### **§ 23 Ersätter tidigare tecknat arrendeavtal**

Detta avtal ersätter tidigare mellan Staden och SkiStar AB tecknat arrendeavtal med avtalsnummer 100575, undertecknat 2011-11-15. Tidigare tecknat arrendeavtal upphör helt att gälla i samband med att detta arrendeavtal träder i kraft.

---

Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt

Stockholm den / 2021

Stockholm den / 2021

För Stockholms kommun,  
Idrottsförvaltningen

För Hammarbybacken AB

---

Marina Högland  
Idrottsdirektör

---

Jonas Bauer