

Handläggare
Jonathan Molund

Datum
2017-09-25

Diarienummer
KSN-2015-2274

Kommunstyrelsen

Arrendeavtal för byggetablering med Akademiska Hus AB inom Rosendal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att godkänna upprättat förslag till arrendeavtal mellan Uppsala kommun och Akademiska Hus AB, **bilaga 1**, under förutsättning att avtalet godkänns av bolaget, samt

att uppdra till stadsbyggnadsförvaltningen att upplåta marken för byggetablering.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade den 25 september att föreslå kommunstyrelsen att godkänna upprättat förslag till arrendeavtal. Protokollsutdrag återges som **bilaga 2**.

Avtalet avser mark på fastigheten Kåbo 1:20, vilken ägs av Akademiska Hus AB. Den arrenderade marken ska i sin tur arrenderas ut till byggherrar som ska bygga bostäder i etapp 2, Rosendal. Marken ska användas till byggetablering.

Ärendet

Projektet Rosendal har i etapp 2 gått in i byggskede där 16 byggherrar succesivt kommer att förvärva och påbörja bebyggelse av kvartersmark. För att möjliggöra byggnationen för alla byggherrar krävs utrymme för byggherrarna att etablera sig med ex. byggbodas för arbetslaget och utrymme för ett begränsat materialupplag. Den disponibla marken kring etapp 2 i Rosendal ägs till största delen av Akademiska Hus AB. Kommunen behöver därför, i form av exploatör, arrendera mark av Akademiska Hus AB för att möjliggöra utbyggnaden av etapp 2 i Rosendal.

Föredragning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att avtal om markarrende tecknas mellan kommunen och Akademiska Hus i enlighet med bilaga 1.



Figur 1 Etapp 2:s läge i Rosendal



Figur 2 Ytor i orange färg markerade 1 och 2 ägs av Akademiska Hus och avses arrenderas av Uppsala kommun

Ekonomi

Marken arrenderas av Akademiska Hus AB för 225 kr/kvadratmeter. Marken arrenderas i sin tur av kommunen ut till byggherrarna för 240 kr/kvadratmeter. Diskrepansen mellan in- och utarrendering ska täcka delar av kommunens administrativa kostnader.

Tidplan

Avtalet sträcker sig fram till årsskiftet 2019/2020 vilket beräknas sammanfalla med färdigställandet av sista bostadsbebyggelsen i etapp 2.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

ARRENDEAVTAL

Detta arrendeavtal ("**Avtalet**") har ingåtts mellan följande parter

- (1) Akademiska Hus AB, org. nr 556459-9156 ("**Fastighetsägaren**"), och
- (2) Uppsala kommun genom dess kommunstyrelse org. nr 212000-3005 ("**Arrendatorn**").

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

1 BAKGRUND

- 1.1 Fastighetsägaren är lagfaren ägare till fastigheten Uppsala Kåbo 1:20 ("**Fastigheten**").
- 1.2 Parterna har ingått exploateringsavtal rörande Rosendalsfältet, Dnr 2012/20172. Arrendatorn har även ingått exploateringsavtal med andra byggherrar inom området. Då det rör sig om ett stort antal byggherrar som kommer att ha pågående projekt parallellt har Parterna kommit överens om att Fastighetsägaren ska upplåta ett område inom Fastigheten till Arrendatorn som i sin tur ska samordna och upplåta ytor i andra hand till de olika byggherrarna för byggetableringsändamål.

2 UPPLÅTELSE

Fastighetsägaren upplåter härmed till Arrendatorn de markområden om cirka 8 030 kvm på Fastigheten som på bilagd karta är utmärkt med röd färg och markerade som "Yta 1 och "Yta 3", se Bilaga 1 ("**Området**").

3 ÄNDAMÅL OCH SKICK

- 3.1 Området upplåts i befintligt skick och av Arrendatorn vid dagen för detta Avtals undertecknande besiktigt och godkänt skick. Området får användas för byggetableringsändamål.
- 3.2 Arrendatorn får på Området uppföra för byggetableringsändamålet erforderliga anordningar.
- 3.3 Arrendatorn får inte använda Området för annat ändamål än det överenskomna eller uppföra anläggning såsom t.ex. reklamskylt eller annan byggnad än byggbodnar utan Fastighetsägarens skriftliga tillstånd.

4 ARRENDEAVGIFT

- 4.1 För nyttjandet av Området ska Arrendatorn erlägga en arrendeavgift om 150 563 kronor exkl. moms per månad (vilket motsvarar en årlig arrendeavgift om 1 806 756 kronor exkl. moms vid avtalstidens start).
- 4.2 Under perioden 2017-11-01 – 2017-12-31 avgår ett belopp om 229 461 kronor från den för året (2017) utgående arrendeavgiften som kompensation för under året tidigare inbetalda arrendeavgifter kopplade till tecknade interimsavtal mellan Parterna.
- Under perioden 2018-01-01 – 2019-06-30 utgår full arrendeavgift enligt Avtalet.
- Under perioden 2019-07-01 – 2019-12-31 erhåller Arrendatorn en rabatt på den månatliga arrendeavgiften motsvarande 50 % av den avtalade månatliga arrendeavgiften.
- 4.3 Arrendeavgiften ska erläggas mot faktura kvartalsvis i förskott. Vid utebliven betalning utgår ränta enligt lag.
- 4.4 Arrendeavgiften enligt punkt 4.1 ovan ska, oavsett förändringar i den allmänna prisnivån, från och med den 1 januari 2018 regleras årligen per den 1 januari varvid den totala arrendeavgiften ska ökas proportionerligt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (KPI) undergått. För bestämmande av ändringar i KPI jämförs index för oktober månad med motsvarande index för oktober månad föregående år. Referensindex ska vara oktober år 2016. Arrendeavgiften ska aldrig sättas lägre än föregående års arrendeavgift.

5 AVTALSTID

- 5.1 Avtalet ska gälla från och med 2017-11-01 till och med 2019-12-31.
- 5.2 Uppsägning av Avtalet ska ske skriftligen senast tre (3) månader före avtalstidens utgång. För det fall uppsägning inte görs förlängs Avtalet med ett (1) år i taget med motsvarande uppsägningstid.

6 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 Fastighetsägaren åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska Arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till Fastighetsägaren för den på Området belöpande andelen av kostnadsökningen.

7 ÖVRIGA AVGIFTER

Arrendatorn ska i tillämpliga fall svara för och bekosta Områdets förseende med el, VA och liknande samt ska svara för och bekosta snöröjning, sandning, renhållning etc. av Området.

8 TILLSTÅND

8.1 Det åligger Arrendatorn att på egen hand svara för och göra sig underrättad om alla de krav, åtgärder etc. som myndighet eller motsvarande kräver eller kan komma att kräva för Områdets användning för avsett ändamål.

8.2 Arrendatorn ska på egen bekostnad svara för att arrendatorerna som arrenderar Området eller del av Området i andra hand innehar samtliga nödvändiga tillstånd som krävs för den verksamhet som ska bedrivas på Området.

8.3 Arrendatorn ska svara för alla kostnader föranledda av myndigheter meddelade föreskrifter i ordnings- och säkerhetsfrågor.

9 UNDERHÅLL

Arrendatorn ska svara för all drift och underhåll av Området samt tillse att Området under avtalstiden hålls i väl vårdat skick.

10 FRAMDRAGANDE AV LEDNINGAR M.M.

10.1 Arrendatorn medger att Fastighetsägaren, eller annan som har dennes tillstånd, äger rätt att på och genom Området framdra och bibehålla ledningar för vatten, gas, el eller dylikt. Fastighetsägaren ska samråda med Arrendatorn innan beslut fattas om hur sådan framdragning ska ske.

10.2 Arrendatorn är medveten om och accepterar att Området kan vara belastat av underjordiska ledningar. Arrendatorn ska ansvara för att ledningarna inte skadas vid nyttjandet av Området samt stå för alla kostnader hänförliga till skada på eller flytt av ledningarna med anledning av nyttjandet av Området.

11 FASTIGHETSÄGARENS TILLTRÄDE

Fastighetsägaren, eller annan som har dennes tillstånd, äger rätt att, utan ersättning, tillträda Området för besiktning och inspektion samt för att utföra egna arbeten. Förutom i fall då tillträde måste ske för akuta åtgärder ska samråd ske med Arrendatorn före tillträdet.

12 FÖRSÄKRINGAR

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

13 MYNDIGHETSBESLUT

Det åligger Arrendatorn att på egen hand och egen bekostnad svara för samt göra sig underrättad om alla de krav, åtgärder etc. som myndighet eller motsvarande kräver eller kan komma att kräva för Områdets användning för avsett ändamål. Det sagda gäller såväl vid detta Avtals ingående som under avtalstiden. Arrendatorn är ensam ansvarig för från verksamheten på Området sanitär eller annan olägenhet och är skyldig att på egen bekostnad avhjälpa densamma.

14 ANSVAR

14.1 Arrendatorn ansvarar för att miljöfarlig verksamhet ej bedrivs i samband med användningen av Området. Arrendatorn svarar för och bekostar de åtgärder som kan krävas enligt gällande hälsoskydds- och miljölagstiftning.

14.2 Arrendatorn ansvarar för all skada som orsakats av Arrendatorn på Området. Arrendatorns ansvar inbegriper även skada som orsakas av Arrendatorns anställda eller annan som Arrendatorn anlitat eller som beretts tillträde till Området. Sådant ansvar omfattar även obehöriga som på grund av förhållande på Arrendatorns sida kunnat bereda sig till Området.

15 UPPLÅTELSE I ANDRA HAND M.M.

15.1 Arrendatorn äger rätt att upplåta arrenderätten till Området eller del av Området i andra hand. Arrendatorn svarar dock fullt ut för samtliga villkor i detta Avtal gentemot Fastighetsägaren.

15.2 Arrendatorn äger inte rätt att överlåta rätten att nyttja Området eller sätta annan i sitt ställe. Arrendatorn äger inte rätt att pantsätta nyttjanderätten eller i övrigt upplåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan Fastighetsägarens skriftliga medgivande.

16 AVETABLERING OCH ÅTERSTÄLLANDE

16.1 Arrendatorn ska senast sista dagen av avtalstiden vara fullt avetablerad från Området.

16.2 Vid Arrendatorns avetablering ska Arrendatorn på egen hand och på egen bekostnad bortforsla all egendom som Arrendatorn tillfört Området samt i övrigt återställa Området i godtagbart skick

16.3 För det fall Arrendatorn inte uppfyller sina skyldigheter enligt denna bestämmelse äger Fastighetsägaren rätt att, på Arrendatorns bekostnad, utföra erforderliga åtgärder.

17 ANSVAR MOT TREDJE MAN

Arrendatorn förbinder sig att hålla Fastighetsägaren skadelös för det fall tredje man framställer anspråk mot Fastighetsägaren om anspråket har sin grund i händelse/åtgärd eller annat som avser Området och som Arrendatorn har att svara för.

18 INTE RÄTT TILL ERSÄTTNING

Parterna är överens om, i tillämpliga fall, att bestämmelserna i Jordabalken om rätt till ersättning för Arrendatorn med anledning av arrendets upphörande, inte ska gälla den upplåtelse som detta Avtal avser. Arrendatorn ska inte heller i övrigt äga rätt till ersättning med anledning av att Avtalet upphör.

19 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar och/eller tillägg till detta Avtal ska, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknande av behöriga ställföreträdare för Parterna.

20 FULLSTÄNDIG REGLERING

Avtalet utgör Parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Avtalet ersätts av innehållet i detta Avtal.

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Uppsala 2017-

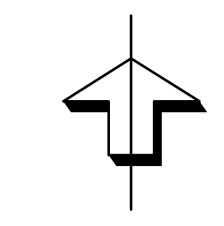
Uppsala 2017-

AKADEMSISKA HUS AB

UPPSALA KOMMUN

Christian Jönsson

Bilaga 1: Ritning



KOORDINATSYSTEM

PLAN: SWEREF 99 1800
HÖJD: RH 2000

TECKENFÖRKLARING

- HUSFASAD
- FASTIGHETSGRÄNS
- YTA ENLIGT KONTRAKTSHANDLING



BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----------------	-------	------

INFORMATIONSHANDLING

WSP SAMHÄLLSBYGGNAD
 BOX 1516
 75320 Uppsala
 TEL: 010-722 50 00
 www.wspgroup.se



UPPDRAG NR	RITAD/KONSTRUERAD AV	HANDLAGGARE
2017-09-05	J. LUNDQVIST	
DATUM	ANSVARIG	
2017-09-05	J.-E. LARSSON	

KONTRAKTSBILAGA

YTOR GÄLLANDE ARRENDE
 ÖVERSIKTSPLAN
 ROSENDAL ETAPP 2

SKALA	A1	NUMMER	I BET
1:800			

Fil: R:\5861\2017\5711_CoM\Arkitektmaterial_Etappövervakning_Rosendal_Etappövervakning_20170905.dwg PLOTTAD: 2017-09-05 09:55:11 AV ANVÄNDARE: SCL18637

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-09-25

§ 103

**Arrendeavtal för byggetablering med Akademiska Hus AB inom Rosendal
KSN-2015-2274****Beslut**

Kommunstyrelsens mark-och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna reviderat förslag till arrendeavtal mellan Uppsala kommun och Akademiska Hus AB, under förutsättning att avtalet godkänns av bolaget, samt

att uppdra till stadsbyggnadsförvaltningen att upplåta marken för byggetablering.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att godkänna upprättat förslag till arrendeavtal med Akademiska Hus gällande mark på fastigheten Kåbo 1:20, vilken ägs av Akademiska Hus AB. Den arrenderade marken ska i sin tur arrenderas ut till byggherrar som ska bygga bostäder i etapp 2, Rosendal. Marken ska användas till byggetablering.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Arrendeavtal byggetablering med Akademiska Hus AB inom Rosendal, 2017-09-25
Reviderat Arrendeavtal

Delges

Kommunstyrelsen

Justerandes sign




Utdragsbestyrkande