

Handläggare
Kulma Tuija

Datum
2017-08-01

Diarienummer
IFN-2013-0039

Idrott- och fritidsnämnden

Hyra av tid i innebandy- och friidrottshallen

Förslag till beslut

Idrotts- och fritidsnämnden föreslår besluta

att teckna hyresavtal med IFU Arena AB enligt bilaga,

att föreliggande beslut om hyresavtal upphäver idrotts- och fritidsnämndens tidigare beslut om hyresavtal 2016-06-08 § 65, ärende IFN-2013-0039, och

att med stöd av hyresavtalet betala en förskottshyra uppgående till 12,2 mnkr till IFU Arena AB.

Ärendet

IFU Arena AB har färdigställt innebandy- och friidrottsarena på Gränby sportfält. Genom avtal med de föreningar som står bakom bolaget lämnar idrotts- och fritidsnämnden ett årligt verksamhetsbidrag om 16 mnkr vilket ger föreningarna möjlighet att hyra i arenan till en subventionerad kostnad. Utöver det tecknar nämnden genom nu aktuellt ärende ett hyresavtal för att framförallt ge Uppsala skolor möjlighet till verksamhet dagtid i anläggningen.

Föredragning

Föreningarna som ligger bakom byggnationen av arenan hyr huvudsakligen tid i arenan under kvällar och helger. Dagtid finns ledig kapacitet där i första hand skolor kan få disponera tid för idrott. För att garantera skolorna möjlighet att hyra tid i arenan föreslås idrotts- och fritidsnämnden att teckna ett hyresavtal, **bilaga**, som reglerar den ersättning för hyrd timme och yta som bolaget ska uppbära.

Bolagets finansiering av arenan baserades på kalkyler från 2012. Den färdigställda arenan har en total produktionskostnad som med 12,2 mnkr överstiger det belopp om 315 mnkr som bolaget kunnat finansiera med stöd av kommunens borgen. För att reglera denna differens föreslås att med stöd av hyresavtalet ska Uppsala kommun lämna en förskottshyra på 12,2 mnkr. Denna förskottshyra avräknas sedan mot hyran med start senast år 2028.

Nämnden hyr tid i arenan vardagar mellan kl. 10.00 – 15.00, för framförallt skolornas behov. Den totala förhyrningstiden är 35 veckor per år. Det finns osäkerhet om omfattningen av de

bokningar som skolorna kommer att göra i friidrottshallen och i sporthallarna samtidigt som bolaget investerat för att kunna ha skolverksamhet dagtid. För att stödja bolaget i denna del finns dels garantihyran om en miljon kronor dels ska kommunen tillsammans med bolaget marknadsföra anläggningen till skolor.

Den hyra som avtalet anger för 2017 överstiger med 5 kronor per timme för en idrottshall och med 570 kronor per timme för friidrottshallen den timhyra som skolor ska betala till idrotts- och fritidsnämnden när de bokar i arenan för reguljär utbildning. Det beslut kommunfullmäktige tagit KSN-2016-2405 § 48 om taxor och avgifter inom idrotts- och fritidsnämndens område innebär att för 2018 räknas skolornas taxa upp med den prisuppräknings som varje år anges i Mål och budget, för 2018-2019 kring 2 %. Då kommer hyran per timme för idrottshall vara i paritet med den taxa skolorna ska betala till nämnden.

För friidrottshallen innebär det att nämnden kommer att behöva täcka kostnaden för varje bokad ordinarie undervisningstimme då nämndens kostnad för varje timme uppgår till 1130 kr och markeringsavgiften för skolorna för stor idrottshall är 560 kr/tim, någon särskild markeringsavgift finns inte för friidrottshallen. För denna kostnadstäckning har nämnden budgeterat en miljon kronor per år.

Skillnaden mellan föregående hyresavtal, beslutad 2016-06-08, och detta förslag till hyresavtal är att enligt föreliggande förslag hyr nämnden en överenskommen tid om 5 timmar per vardag mellan kl. 10.00 – 15.00 under skolterminerna mot föregående avtal där nämnden hyrde tid i anläggningen måndag – fredag utan särskilt angiven tidpunkt eller tidsrymd. Nämnden skulle också betala en förskottshyra om 16,4 mnkr jämfört med 12,2 mnkr i föreliggande förslag samt att kommunfullmäktiges beslut om taxor och avgifter inom idrotts- och fritidsnämndens område medför att nämndens intäkter från skolornas förhyrningar är högre och innebär att nämnden inte subventionerar skolornas förhyrningar gällande sporthall och för friidrottshallen i lika hög grad.

Ekonomiska konsekvenser

Bokningar i anläggningen som sker för ordinarie utbildningsverksamhet sker till en kostnad för skolorna som ligger strax under den nivå som hyresavtalet anger. Det medför att idrotts- och fritidsnämnden i denna del ger en mindre subvention. Nämnden ger genom hyresavtalet en hyresgaranti på en miljon kronor. Nämnden har därför avsatt pengar inom budget med en miljon kronor. Skillnaden mot tidigare hyresavtal är att nämnden betalar ut en lägre förskottshyra samt att subventionsgraden gentemot skolan blir lägre.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Josefine Åhrman
Avdelningschef

Förslag 2017

HYRESAVTAL

mellan

IFU Arena AB

och

Uppsala kommun

Hyresavtal för idrottshallar i Arenan

1. Parter

Mellan IFU Arena AB (556926-1786) nedan kallad Hyresvärden och Uppsala kommun (212000–3005), genom Idrotts- och fritidsnämnden, nedan kallad Hyresgästen, har följande hyresavtal överenskommits.

2. Bakgrund

Hyresvärden har uppfört en innebandy- och friidrottsarenan, "Arenan", på fastigheten Gränby 11:36 i Uppsala kommun. Arenan innehåller bland annat fem stora idrottshallar och en friidrottshall.

Hyresgästen bedömer sig ha ett behov av tillgång till timmar i framförallt friidrottshallen för skolornas behov. Mot denna bakgrund har detta hyresavtal tillkommit.

3. Hyresobjektet

Objektet består av endera en av fem idrottshallar (plan A, B1, B2, C1 och C2) eller en yta i friidrottshallen samt omklädnadsrum med tillhörande duschutrymmen, se ritning bilaga 1, belägna i Arenan.

4. Ändamål

Objektet hyrs ut för idrottsverksamhet (skolor och föreningar) och för därmed förenlig verksamhet. För annan användning krävs Hyresvärdens skriftliga medgivande.

5. Objektets skick

Objektet hyrs ut i för ändamålet lämpligt skick.

Hyresgästen hyr för idrottsverksamhet fungerande idrottshallar med sportgolv. Specialutrustning för speciella verksamheter som Hyresgästen men inte Hyresvärden har behov av bekostas av Hyresgästen.

6. Driftskostnader, vård och underhåll m.m.

Hyresvärden bekostar allt underhåll och bekostar och tillhandahåller alla konsumtionskostnader som sophämtning, el, vatten, värme, ventilation och förbrukningsmaterial.

Hyresvärden ansvarar också för och bekostar städning av objektet och eventuella kostnader för bevakning.

Hyresgästen ska vårda objektet och informera andrahandshyresgäster om deras ansvar för grovstäd och undanplockande av framplockad utrustning.

7. Avtalstid och uppsägning

Hyresgästen har rätt och skyldighet att börja hyra tid i Arenan från och med höstterminen 2017.

Hyrestiden räknas enligt ovan från och med den måndag som infaller i vecka 34.

Avtalet gäller från och med dess undertecknande och till och med 31 december 2040.

Efter avtalstidens utgång förlängs avtalet automatiskt med fem år i taget om inte avtalet sägs upp tolv månader innan avtalstiden utgång.

8. Förhyrd tid

Hyresgästen hyr tid i Arenan vardagar (måndag-fredag) mellan kl. 10.00 – 15.00.

I en förhyrd timme ingår tillgång till en träningsyta (avser en sporthall alternativt friidrottshallen) i anläggningen med omklädnadsrum och duschutrymmen. Innan och efter förhyrningens början ingår tillgång till omklädnadsrum under 30 minuter.

Om Hyresgästen har behov av att hyra fler timmar har Hyresgästen rätt att utöka hyrestiden dagtid, vardagar.

Om måndag – fredag infaller på röd dag räknas den dagen inte som vardag, vilket medför att hyra inte utgår för dessa dagar.

Hyresvärden har rätt att för egna evenemang som inte kan förläggas på annan tid disponera anläggningen på förhyrd tid. Avbokning ska meddelas minst 2 månader i förväg. Hyresgästen ska tillhandahållas ersättningstid i Arenan.

9. Förhyrningsperiod

Förhyrningsperioden uppgår till 35 veckor per år. Perioden ska följa skolterminerna och börja med vecka 34 och avslutas med vecka 51, med undantag för höstlovsveckan.

Vårens period börjar från och med vecka 3 och avslutas med vecka 22, undantaget sportlovsveckan och påsklovsveckan.

10. Hyran

Ersättningen ska uppgå till 565 kr per förhyrd timme i sporthall respektive 1130 kr per timme i friidrottshallen, exklusive moms. Hyresgästen garanterar att om inte förhyrningarna under ett år uppgår till en miljon kronor ska kompletterande hyra betalas så att den totala hyran som betalas uppgår till en miljon kronor.

Hyran indexuppräknas kalenderårsvis med 1,5 procent med början från och med januari 2019.

11. Förskottshyra

Hyresgästen betalar en förskottshyra om 12 200 000 kr exklusive moms på faktura från Hyresvärden. Förskottshyra ska avräknas från hyresdebitering, med början senast år 2028, genom kreditering av kostnad för bokade tider i enlighet med den timhyra som framgår av punkt 10 ovan, dock högst med en miljon kronor per år.

12. Betalning av hyran

Hyran ska betalas i efterskott kvartalsvis på faktura från Hyresvärden med 30 dagars fakturadatum.

13. Dröjsmålsränta

Om Hyresgästen inte i rätt tid betalar hyran ska Hyresgästen betala dels ränta på förfallen hyra enligt räntelagen dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

14. Mervärdesskatt

Hyresgästen ska också ersätta Hyresvärden för eventuell mervärdesskatt på förhyrningarna i den mån Hyresvärden är skyldig att redovisa mervärdesskatt. Mervärdesskatten ska beräknas efter den skattesats som vid var tid är tillämplig för Hyresvärden.

15. Andrahandsupplåtelse

Hyresgästen har rätt att hyra ut objektet i andra hand. Hyresgästen har rätt att själv välja sätt för att boka ut objektet. Hyresgästen har rätt att tillgodogöra sig alla intäkter från andrahandsuthyrningarna.

Hyresvärden är införstådd med att Hyresgästen kommer att hyra ut objektet i andra hand och förbinder sig för att möjliggöra för andrahandsuthyrningar. Andrahandsuthyrning får inte ske för kommersiella event.

16. Marknadsföring

Hyresvärden och Hyresgästen ska gemensamt ansvara för marknadsföring och information om Hyresgästens förhyrning.

17. Försäkring

Hyresvärden ansvarar för all försäkring av Arenan och all Hyresvärdens egendom samt för ansvarsförsäkring.

Hyresgästen ansvarar för att den verksamhet som bedrivs på förhyrda timmar omfattas av erforderligt försäkringsskydd.

18. Myndighets beslut

Myndighets beslut som kräver åtgärd beslutas och bekostas av Hyresvärden.

19. Hinder i nyttjanderätten

Hyresgästen har rätt till ersättningstid om hinder i nyttjanderätten föreligger till följd av att Hyresvärden låter utföra planerat underhåll av, i eller på Arenan. Hyresvärden ska underrätta Hyresgästen i god tid, minst två månader, innan planerad åtgärd.

20. Ändringar av objektet

Hyresgästen får inte, utan Hyresvärdens skriftliga medgivande, utföra några arbeten på objektet eller sätta upp skyltar, automater, skyltskåp, reklam eller liknande.

Om Hyresvärden ändrar Objektet så att någon av Hyresgästens förhyrda ytor blir mindre än avtalat har Hyresgästen rätt till nedsättning av hyran i samma utsträckning som ytan minskas.

21. Force majeure

Force majeure som svensk lagbud, svensk myndighetsåtgärd, krigshändelse, blockad, bojkott, lockout, naturkatastrof eller liknande omständighet som part inte råder över fritar parten från fullgörandet av berörd förpliktelse i detta avtal.

22. Ändringar och tillägg

Alla ändringar och tillägg till avtalet ska vara skriftliga och undertecknade av behörig företrädare för part för att vara giltiga.

23. Omförhandling

Part har rätt att under löpande avtalstid begära omförhandling av villkor i detta avtal angående förhållande som har inträffat efter det att avtalet undertecknades och som väsentligen förändrat partens möjligheter att genomföra åtagandena enligt ovan.

24. Avtalets giltighet

Avtalets giltighet är avhängigt av att beslutet om Hyresavtalet vinner laga kraft.

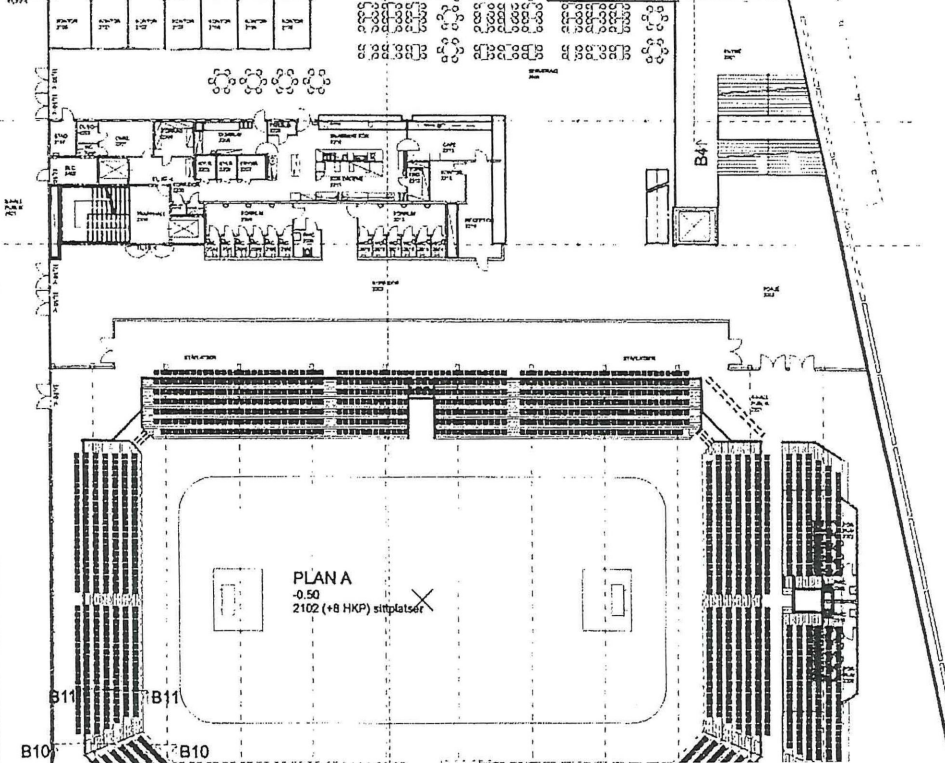
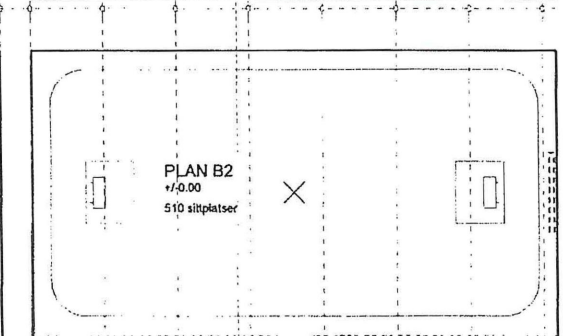
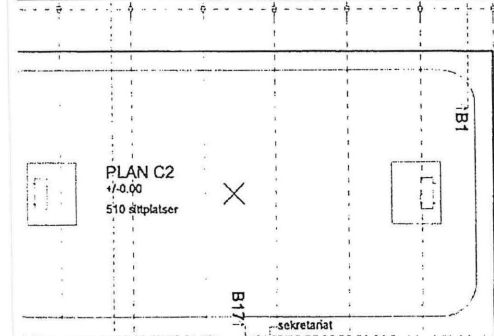
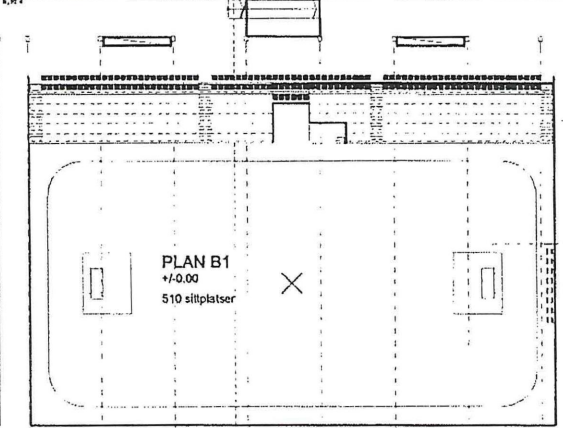
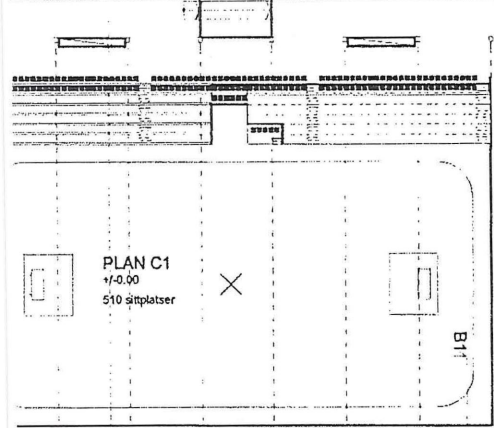
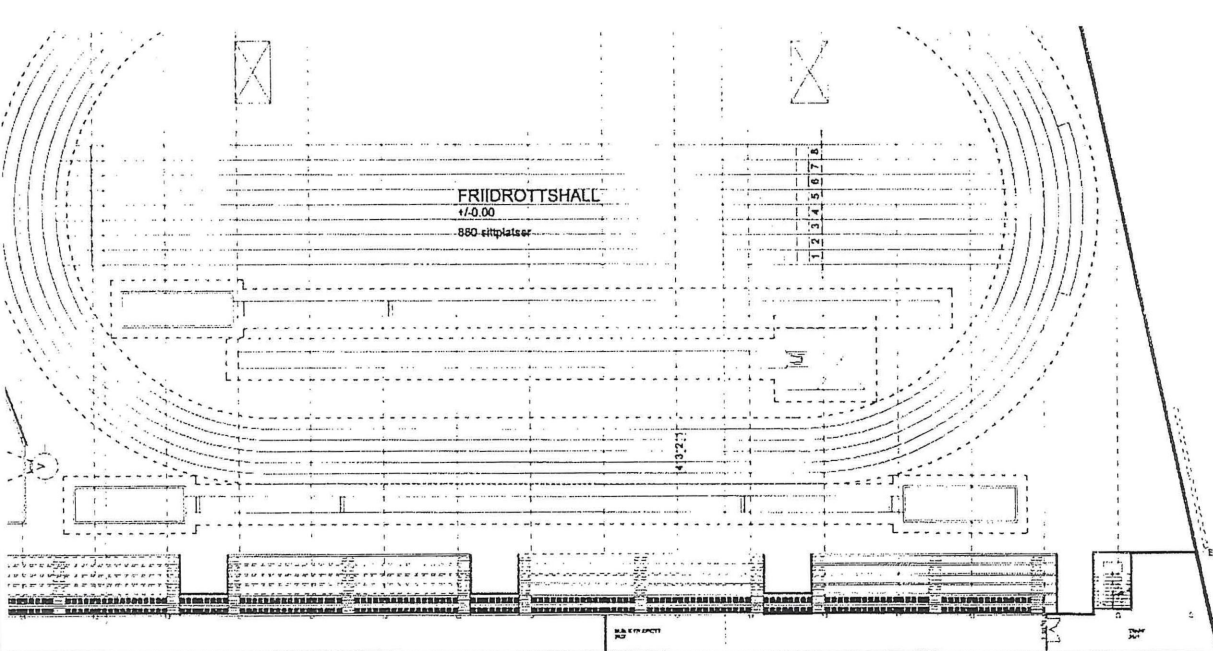
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna fått var sitt original.

Uppsala den _____ 2017

Hyresvärden
För IFU Arena AB

Hyresgästen
För Idrotts- och fritidsnämnden

Rickard Malmström
ordförande



Bilaga till Hyresavtal

