

Handläggare
Malmberg Jan

Datum
2016-05-25
Rev 2016-06-01

Diarienummer
IFN-2013-0039

Idrotts- och fritidsnämnden

Hyresavtal med IFU Arena AB för skolverksamhet

Förslag till beslut

Idrotts- och fritidsnämnden föreslås besluta

att teckna hyresavtal med IFU Arena AB enligt **bilaga**

att beslut om hyresavtal upphäver INF:s tidigare beslut om hyresavtal enligt ärende IFN-2013-0039 samt

att med stöd av hyresavtalet betala en förskottshyra om 16,4 mnkr till IFU Arena AB.

Ärendet

IFU Arena AB har snart färdigställt ny 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 ge Uppsala skolor möjlighet till inhyrning dagtid.

Föredragning

Föreningarna som ligger bakom byggande av arenan hyr huvudsakligen tid i arenan under kvällar och helger. Dagtid finns ledig kapacitet i arenan där i första hand skolor kan få disponera tid för främst 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 inkl. nödvändiga utrustningar har en total produktionskostnad som med 16,4 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 16,4 mnkr. Denna förskottshyra avräknas sedan antingen mot den garantihyra som finns i avtalet, i de fall bokningarna inte når en minimihyra om en miljon

kronor på årsbasis, eller de bokningar som görs på dagtid under vardagar i arenan från skolor i Uppsala kommun i det fall dessa hyror överstiger en miljon kronor.

Den hyra som avtalet anger överstiger med 17 kronor per timme för en idrottshall och med 582 kronor per timme för friidrottshallen den timhyra som skolor ska betala till idrotts- och fritidsnämnden när de bokar yta i arenan för reguljär utbildning. Det innebär att nämnden kommer att behöva täcka kostnaden för varje bokad ordinarie undervisningstimme. För denna kostnadstäckning har nämnden budgeterat en miljon kronor per år vilket täcker nära 1700 timmars hyra av hela anläggningen.

Det finns osäkerhet om omfattningen av de bokningar som kommer att ske i arenan från skolorna samtidigt som bolaget investerat för att kunna ha skolverksamhet i arenan dagtid, vardagar. För att stödja bolaget i denna del finns dels garantihyran om en miljon kronor dels ska kommunen tillsammans med bolaget marknadsföra anläggningen till skolor.

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. Till det kommer att nämnden genom hyresavtalet lämnar en garanti i det fall hyrorna från skolorna inte når en miljon kronor ska nämnden fylla på upp till en sammanlagd årshyra på en miljon kronor. Nämnden har därför avsatt pengar inom budget för subvention av skolornas hyra.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Jan Malmberg
Avdelningschef Idrott och Fritid

Förslag 2016-05-22

Rev 2016-06-01

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 överenskommit.

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 framtida behov av tillgång till timmar i hallarna för allmänhetens och 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 avgränsad yta i friidrottshall samt omklädnadsrum med tillhörande duschutrymmen, se ritning bilaga 1, belägna i Arenan.

4. Ändamål

Objektet hyrs ut för idrottsverksamhet 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 2016, om Arenan vid denna tidpunkt är klar för uthyrning så att det går att bedriva verksamhet i Arenan.

Hyra ska tidigast utgå från starten av höstterminen 2016. 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).

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.

9. Förhyrningsperiod

Förhyrningsperioden uppgår till 34 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. Hyra utfaller endast för bokade tider i Arenan. Dock finns en hyresgaranti innebärande att om de sammanlagda hyrorna från bokningar av kommunala skolor under ett läsår inte uppgår till en miljon kronor ska kompletterande hyra erläggas 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 2017.

11. Förskottshyra

Hyresgästen betalar en förskottshyra om 16 400 000 kr exklusive moms på faktura från Hyresvärden. Fakturan får tidigast utfärdas en månad före datum för slutbesiktning med fakturadatum om 30 dagar. Om slutbesiktning visar sådana brister att verksamhet inte kan utövas i Arenan får faktura utfärdas tidigast vid den tidpunkt besiktning visar att Arenan är godkänd för verksamhet.

Förskottshyra ska avräknas från hyresdebitering 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 läsår.

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 till Uppsala kommuns skolor. 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.

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 en månad, 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.

