

§ 12

Arrendeavtal för byggetablering inom Rosendal med Akademiska hus AB

KSN-2015-2274

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna arrendeavtal mellan Uppsala kommun och Akademiska Hus AB (organisationsnummer 556459-9156), **bilaga 1**, under förutsättning att avtalet godkänns av bolaget.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har identifierat ett behov av att omförhandla det i Rosendal befintliga arrendeavtalet med Akademiska Hus AB. Anledningen är att behovet av mark för bodelableringar har minskat.

Det nya 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 Rosendal. Marken ska användas till byggetablering.

Därför föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att kommunstyrelsen godkänner arrendeavtalet mellan Uppsala kommun och Akademiska Hus AB.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 1 februari 2022
- Bilaga 1, Arrendeavtal mellan Uppsala kommun och Akademiska Hus AB

Beslutsgång

Ordföranden ställer liggande förslag mot avslag och finner att utskottet bifaller förslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2021-02-01

Diarienummer:
KSN- 2015-2274

Handläggare:
Kristina Sandberg, Henrik Hammas

Arrendeavtal för byggetablering inom Rosendal med Akademiska Hus AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna arrendeavtal mellan Uppsala kommun och Akademiska Hus AB (organisationsnummer 556459–9156), **bilaga 1**, under förutsättning att avtalet godkänns av bolaget.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har identifierat ett behov av att omförhandla det i Rosendal befintliga arrendeavtalet med Akademiska Hus AB. Anledningen är att behovet av mark för bodetableringar har minskat.

Det nya 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 Rosendal. Marken ska användas till byggetablering.

Därför föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att kommunstyrelsen godkänner arrendeavtalet mellan Uppsala kommun och Akademiska Hus AB.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Näringslivsperspektivet har beaktats i ärendet, då arrendeavtalet möjliggör för byggherrarna att arrendera mark för sin byggetablering underlättar deras byggande av bostäder i Rosendal.

Ärendet har inga konsekvenser sett ur barn- eller jämställdhetsperspektiven.

Föredragning

I projektet Etapp 2 i Rosendal pågår utbyggnad av både kvartersmark och allmän plats. För att alla byggherrar och entreprenörer ska kunna bebygga fastigheterna i Rosendal krävs utrymme att etablera sig med exempelvis byggbodnar och materialupplag.

Den disponibla marken kring etapp 2 i Rosendal ägs till största delen av Akademiska Hus AB. Kommunen har arrenderat mark av Akademiska hus AB sedan 2017 när utbyggnaden av etapp 2 inleddes.

I det nya avtalet minskar omfattningen på den arrenderade marken från cirka 10 300 kvadratmeter till cirka 8 600 kvadratmeter. I samband med avtalets tecknande återställer kommunen marken som återgår till Akademiska hus AB. Avtalstiden är 1 år i taget med möjlighet till förlängning.

Ekonomiska konsekvenser

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 1 februari 2022
- Bilaga 1, Arrendeavtal mellan Uppsala kommun och Akademiska Hus AB

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
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 8 620 kvm på Fastigheten som på bilagd karta är utmärkt med röd färg och markerade som "AH-1" och "AH-2", 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 byggbodar utan Fastighetsägarens skriftliga tillstånd.

4 ARRENDEAVGIFT

- 4.1 För nyttjandet av Området ska Arrendatorn erlägga en arrendeavgift om 161 625 kronor exkl. moms per månad (vilket motsvarar en årlig arrendeavgift om 1 939 506 kronor exkl. moms vid avtalstidens start).
- 4.2 Arrendeavgiften ska erläggas mot faktura kvartalsvis i förskott. Vid utebliven betalning utgår ränta enligt lag.
- 4.3 I det fall avtalet förlängs enligt punkt 5.2 ska arrendeavgiften enligt punkt 4.1, oavsett förändringar i den allmänna prisnivån, indexeras. Indexeringen ska göras med Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (KPI) och med basmånad oktober 2020. Arrendeavgiften ska aldrig sättas lägre än föregående års arrendeavgift.

5 AVTALSTID

- 5.1 Avtalet ska gälla från och med 2022-01-01 till och med 2022-12-31.
- 5.2 Uppsägning av Avtalet ska ske skriftligen senast sex (6) 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 undertecknade 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 2021-
AKADEMSISKA HUS AB

Uppsala 2021-
UPPSALA KOMMUN

Christian Jönsson




Bilaga 1: Ritning

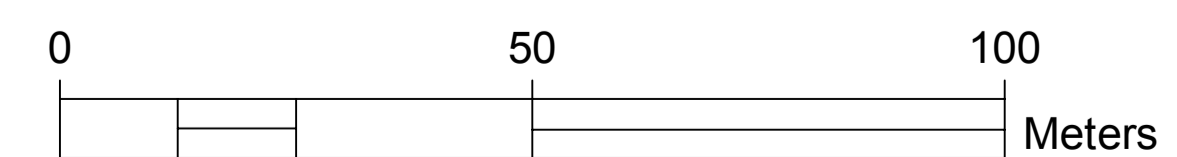
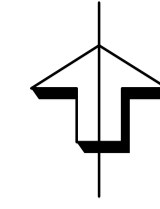
Bilaga 1

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	J.-E. LARSSON
DATUM	ANSVARIG	

KONTRAKTSBILAGA
YTOR GÄLLANDE ARRENDE
ÖVERSIKTSPLAN
ROSENDAL ETAPP 2

SKALA	A1	NUMMER	I BET
1:800			