

# Hyresavtal Prästholmen

MELLAN

Mora Idrottspark AB, xxxxxx-yyyy, (nedan kallad Hyresvärden), Hamngatan 4,  
652 24 Karlstad

OCH

Mora kommun, 212000-2213, (nedan kallad Hyresgästen), 792 80 Mora

## *1. Specifikation av hyresobjektet*

Hyresobjektet utgörs av befintliga anläggningar inom det område som markerats på kartbilaga, bifogas detta Hyresavtal som Bilaga nr 1.

De befintliga anläggningarna utgörs av en simhall, en tennishall, en omklädningslokal inkluderande personalutrymmen och gym, förråd, verkstadslokaler, lagerutrymmen och uppställnings ytor för maskiner och lösöre, sekretariatsbyggnad samt kallförråd inom ovan angivna område.

Inom hyresobjektets område återfinns dessutom en naturgräsplan med löparbanor för friidrott, en konstgräsplan och en grusplan för fotboll och boule. Härutöver finns ytor för spontanidrott, rekreation, motion och friluftsliv.

Lokalernas närmare utformning framgår av Ritningar, som bifogas detta Hyresavtal som Bilaga nr 2.

Inom Hyresobjektets område finns parkeringsplatser.

## *2. Ändamålet med uthyrningen*

Hyresvärden skall tillse att Hyresobjektet från och med Tillträdesdagen uppfyller de funktionskrav som erfordras för att kunna nyttja anläggningarna enligt nedan. Det skall dock särskilt noteras att befintlig konstgräsplan har en mycket begränsad tillgänglighet, vilket Hyresgästen har full insyn i.

Hyresgästen skall använda lokaliteterna inom Hyresobjektet för de ändamål som motsvarar anläggningarnas uppenbara och namngivna funktioner.

Hyresgästen förlägger följande verksamhet i anläggningarna enligt :

- Simhallen med gym
  - Skolans obligatoriska simundervisning
  - Skolbad
  - Annan skolverksamhet i gym
- Tennishallen
  - Skolidrott
- Prästholmens IP
  - Skolidrott

Därutöver skall Hyresvärden hålla andra utomhusanläggningar tillgängliga för idrottsutövande av spontan karaktär.

Med skolverksamhet, skolidrott etc avses här den kommunala verksamheten som kommunen ansvarar och bedriver i egen regi, inkluderande förskola, förskoleklass, skolfritidsverksamhet, låg-, mellan och högstadium, gymnasieskola samt komvux.

Dessutom omfattas den verksamhet som kommunen bedriver vad avser människor med särskilda behov, reglerad i svensk lag enligt LSS eller motsvarande av detta avtal.

Kommunens friskvårdsprogram för all anställd personal omfattas av detta Hyresavtal.

Detta Hyresavtal omfattar inte så kallade friskolor, eller andra privata driftlösningar då de inte är avtalspart. Dock är Hyresvärden positivt till att teckna separata hyresavtal med sådan aktör.

All annan tid disponeras fritt av Fastighetsägaren i dennes dagliga verksamhet.

Vid bokning skall Hyresgästen ha företrädesrätt före andra hyresgäster. Det förutsätter dock att Hyresgästen inom överenskommen tid meddelar Hyresvärden vilka tider Hyresgästen avser utnyttja. Avsteg från Hyresgästens företrädesrätt får endast göras för särskilda tillfällen. Ett avsteg får heller inte innebära att den totala tid Hyresgästen vill nyttja hyresobjektet minskar.

### *3. Tillträdesdag*

Hyresgästen tillträder Hyresobjektet på Tillträdesdagen.

Avtalets giltighet är beroende av godkännande av kommunfullmäktige och av att en fastighetsreglering genomförs beträffande det aktuella markområdet.

Tillträdesdagen inträffar en vecka efter det att samtliga beslut vunnit laga kraft, eller den dag parterna må enas om.

Parternas gemensamma ambition är att tillträdesdagen ska vara senast den 1 april 2010.

#### *4. Omfattning*

Hyresvärden är skyldig att hålla anläggningarna tillgängliga för kommunens verksamhet på de tider kommunen önskar och bokar i enlighet med punkten 2 ovan. Hyresvärden är skyldig att tillhandhålla anläggningarna på Prästholmens IP vad avser omklädningsrum, samlingslokaler, kontorsutrymmen, konstgräsplan (med beaktande av befintligt skick), naturgräsplan, grusplan och friidrottsanläggningen för Hyresgästens skolverksamhet, se ovan notering om så kallad friskoleverksamhet.

Kommunens behov beräknas uppgå till sammanlagt 270 timmar per vecka fördelat enligt nedan.

Simhall	30 timmar mån-fre
Tennishall	20 timmar mån-fre
Konstgräsplan	30 timmar mån-fre
Naturgräsplan	30 timmar mån-fre
Grusplan	30 timmar mån-fre
Friidrottsområde	30 timmar mån-fre
Spontanyta	100 timmar mån-sön
Sammanlagt	270 timmar per vecka

#### *5. Hyrestiden och uppsägning m m*

Detta Hyresavtal gäller från och med Tillträdesdagen och för en tid av 25 (tjugofem) år.

Part, som vill att avtalet skall upphöra vid hyrestidens slut, skall senast 18 (aderton) månader före hyrestidens slut säga upp avtalet. Uppsägningstiden är således 18 (aderton) månader.

Sker ej uppsägning är Hyresavtalet förlängt varje gång med 3 (tre) år med samma uppsägningstid, som nu sagts.

## *6. Hyresgästens rätt att frånträda Hyresavtalet i förtid*

Hyresgästen äger rätt att frånträda avtalet i förtid, om Hyresvärden inte uppfyller sina åtaganden, och detta inte beror på Hyresgästen, samt att Hyresvärden inte vidtagit rättelse inom fyra månader från skriftlig underrättelse, med iakttagande av sex månaders uppsägningstid.

Hyresgästen äger även rätt att frånträda avtalet i förtid om Hyresvärden ändrar Hyresvärdens verksamhetsföremål, utan godkännande av Hyresgästen, enligt bilagd bolagsordning (bilaga 3). Detsamma gäller om Hyresvärdens ägarstruktur förändras utan godkännande av Hyresgästen.

## *7. Hyra*

Den hyra som Hyresgästen skall erlägga till Hyresvärden för upplåtelse enligt detta Hyresavtal uppgår till SEK 7 129 600 (sju miljoner etthundra tjugoniotusen sex hundra kronor) per kalenderår. Hyran skall betalas kvartalsvis om SEK 1 782 400 (en miljon sjuhundraåttioåtta tusen fyrahundra kronor) i förskott senast den sista vardagen före varje kvartals utgång.

Vid en var tid gällande mervärdesskatt tillkommer.

I hyran ingår ersättning för alla kostnader som belöper på Hyresobjektet.

## *8. Ändring av hyran*

Hyran enligt p 7 ovan skall successivt ändras med hänsyn till index enligt nedan.

Hyresbeloppet angivet i p 7 ovan, SEK 7 129 600 (sju miljoner etthundra tjugoniotusen sex hundra kronor) utgör Bashyran. Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2008 (Bastalet) enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår.

Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha ändrats i förhållande till Bastalet, skall Bashyran utan uppsägning av Hyresavtalet justeras med 100 % av indextalets förändring i förhållande till Bastalet.

Hyresändring sker alltid från och med 1 januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

När hyran skall ändras enligt denna klausul, skall Hyresvärden i god tid före påföljande förfallodag till Hyresgästen överlämna en specifikation av hur den nya hyran beräknats.

#### *9. Betalningar*

Hyresvärden skall i god före förfallodag överlämna avier för betalning av hyran.

Hyresgästen skall dock betala hyran på förfallodagen, även om denne av någon anledning ej erhållit avi.

#### *10. Avgifter för entré, planhyror mm*

Hyresvärden fastställer entréavgifter, planhyror och annat som inte omfattas av Hyrestagarens nyttighet i detta avtal.

Detta innebär att entréavgifter till simhallen, gym mm, kioskpriser, planhyror och annan prissättning regleras till fullo av Hyresvärden.

Hyresvärden har en skyldighet att hålla Mora kommun informerad om eventuella prisförändringar.

#### *11. Dröjsmålsränta m m*

Om Hyresgästen inte i rätt tid betalar belopp som förfallit enligt detta Hyresavtal, skall Hyresgästen utöver det förfallna beloppet betala dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) efter den högsta räntesatsen som vid var tid är medgiven.

Betalningarna skall avräknas i första hand mot upplupen dröjsmålsränta och först därefter mot det förfallna beloppet.

#### *12. Hyresobjektets skick*

Hyresobjektet skall på Tillträdesdagen ha det skick och vara utrustat på det sätt som förevarit innan Tillträdesdagen för de ändamål som framgår av p 2 ovan. Partena skall beakta vad som är rimligt och möjligt med hänsyn tagen till årstiden för Tillträdesdagen.

Då Hyresgästen är den som avyttra Hyresobjektet till Hyresvärden på Tillträdesdagen är det Hyresgästens ansvar att Hyresobjektet är väl rengjort och

avstädat. I det fall att så inte är fallet skall Hyresvärden omedelbart avhjälpa bristen på Hyresgästens bekostnad.

### *13. Energibesparing*

Den energiförbrukning som förelåg 31 dec 2008, vad avser helår 2008, rörande simhallen skall anses som normal utifrån de öppettider, vattentemperatur och annat som påverkar energiförbrukningen.

Parternas gemensamma och uttryckliga ambition är att reducera energiförbrukningen varvid åtgärder vidtas för detta syfte.

Konstaterad reduktion av nettoenergikostnader i förhållande till normtalet delas lika mellan parterna. Härvidlag utser parterna gemensamt en oberoende aktör för granskning och kontroll. Återbetalning sker till Hyrestagaren när den faktiska energiförbrukningen gemensamt konstaterats.

### *14. Besiktning vid tillträdet*

Hyresvärden och Hyresgästen skall gemenamt besiktiga Hyresobjektet då hyrestiden börjar för att fastställa huruvida Hyresobjektet är i det skick som avtalats i p 12 ovan eller i sådant skick i övrigt i vilket den lagligen skall tillhandahållas.

Parterna skall gemensamt upprätta och underteckna ett besiktningsprotokoll i två exemplar, ett för vardera part. I protokollet skall antecknas i vad mån Hyresobjektet avviker från det skick som Hyresobjektet skall ha enligt detta Hyresavtal och enligt Hyreslagen.

### *15. Vård, underhåll, reparationer, anpassning m m*

Hyresvärden skall ombesörja att Hyresobjektet under hyrestiden underhålls, så att detta bibehåller det skick som det enligt p 12 ovan skall vara i på Tillträdesdagen. Hyresvärden skall löpande underhålla Hyresobjektet samt svara för utrymmen hålls väl städade och rengjorda.

Hyresvärden skall vidare tillse att Hyresobjektet, i rimlig utsträckning, anpassas till med tiden förändrade krav och standard och skall fortlöpande förse Hyresobjektet med godtagbara faciliteter för att möjliggöra meningsfullt utövande av från tid till annan gängse förekommande inomhus- och utomhusidrotter.

Hyresgästen har rätt att få nedsättning i hyran eller annan ersättning för tid som Hyresvärden utför arbeten i Hyresobjektet i den mån arbetena inverkar menligt på Hyresgästens verksamhet. Denna klausul avser inte ett eventuellt långvarigt driftavbrott i simhallen, se vidare p 17 nedan.

Hyresgästen kan dock inte resa krav på Hyresvärden att denne skall göra sådana stora ingrepp och åtgärder att nu ej förekommande funktioner med en helt annan inriktning än vad som är fallet nu, skall genomföras. Om det i en framtid bedöms av Hyresgästen eller av Hyresvärden som angeläget att anpassa hyresobjektet till helt andra idrotter skall parterna härvidlag uppta en förhandling. En sådan förhandling skall dock inte anses som en eventuell grund till att Hyresgästen kan frånträda Hyresavtalet i förtid.

#### *16. Hyresgästens installationer spontanidrott mm*

Föremål som Hyresgästen installerar i eller tillför Hyresobjektet efter Tillträdesdagen skall i förväg skriftligen godkännas av Hyresvärden. Sådant föremål förblir Hyresgästens lösa egendom.

Hyresvärden förbinder sig att tillhandahålla ytor inom Prästholmens IP för de satsningar som Hyresgästen avser att göra för att förbättra förutsättningar för spontanidrott. Med detta avses en yta för en så kallad skate park och en yta för en så kallad dirt bike park. Slutlig placering och omfattning regleras separat i en särskild skriftlig överenskommelse mellan parterna. Ansvar för investering, underhåll, skötsel, reinvesteringar och drift åligger Hyresgästen. Hyresvärden är dock skyldig att tillhandahålla en hårdgjord yta för skate parken, i första hand asfalterad yta, vilket skall regleras mellan parterna i ett särskilt Tillägghyresavtal. Hyresvärden kan inte ta ut entréavgifter av utövare vid skate park, ej heller utövare vid dirt bike park.

#### *17. Simhallen*

Med anledning av att båda parter är medvetna om den tekniska statusen som simhallen befinner sig i, går det inte att utesluta att omfattande åtgärder kommer att bli aktuella under Hyrestiden. Parterna skall i omedelbar anslutning till Tillträdesdagen gemensamt upprätta en plan för Periodiskt Underhåll för de kommande 5 (fem) åren.

Hyresgästen är därför införstådd med att simhallen hyrs i befintligt skick. I det fall att omfattande och långvariga driftstörningar föranledda av såsom men inte begränsat till, tidigare eftersatt underhåll, ej genomförda reinvesteringsåtgärder, inbyggda tekniska fel, felaktigt handhavande m m, och som leder till att simhallen

tvingas stängas för allmänheten och andra, inte skall föranleda nedsättning av Hyran. Dock kan en sådan situation föranleda att Hyresvärden tvingas till operativa förändringar vad avser bemanning, se vidare Driftavtal. Därtill är sådan händelse inte anledning för Hyresgästens rätt att frånträda Hyresavtalet i förtid, se vidare p 6 ovan, under förutsättning av att Hyresvärden genomfört åtgärder en ovan nämnda plan för Periodiskt Underhåll.

I det fall att den tekniska situationen med simhallen blir så allvarlig att omfattande åtgärder måste vidtas, skall parterna omgående ta upp förhandlingar om hur situationen skall lösas för framtiden.

För det fall att simhallens funktion blir väsentligt nedsatt trots vidtagna överenskomna underhållsåtgärder, och Hyresvärden åtgärdar dessa brister, skall detta regleras genom en förändrad hyra med hänsyn tagen till den tid hyresgästen nyttjar simhallen.

#### *18. Försäkring och ansvar vid olycka*

Hyresvärden skall under Hyrestiden hålla Hyresobjektet fullvärdes försäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor.

Hyresgästen skall hålla försäkring för sin egen verksamhet liksom för egna installationer enligt p 16 ovan.

Det skall särskilt noteras att Hyresvärden inte har något ansvar för verksamheter som beskrivs i p 16 andra stycket. I detta sammanhang är Hyresgästen skyldig att hålla med försäkring vid personskada. Detta innebär att Hyresvärden inte skall anses som ansvarig i det fall att personskada uppkommer i samband med nyttjande av skate park och dirt bike park.

I det fall att Hyresvärden finner att anläggningar för spontanidrott som framgår i p 16 andra stycket inte sköts på ett säkert sätt, äger Hyresvärden rätt att omedelbart stoppa verksamheten. Verksamheten förblir stoppad intill att Hyresgästen låtit vidtaga erforderliga säkerhetsåtgärder.

#### *19. Städning, halkbekämpning och snöröjning mm*

Hyresvärden skall svara för städning, sopning, halkbekämpning och snöröjning inom Hyresobjektet.

## *20. Återlämning*

Hyresgästen skall återlämna lokaler inom Hyresobjektet till Hyresvärden dagen efter det att Hyrestiden löpt ut.

Hyresvärden och Hyresgästen skall vid den angivna tidpunkten gemensamt besiktiga lokalerna för att fastställa huruvida de skadats av Hyresgästen under tiden.

Parterna upprättar gemensamt ett besiktningsprotokoll, som undertecknas av dem båda.

Om Hyresvärden vid besiktningen inte har några anmärkningar, skall detta protokollföras. I protokollet skall också antecknas att Hyresvärden godkänner lokalerna och dess skick.

Om Hyresvärden däremot vid besiktningen finner att lokalen är skadad, skall i protokollet antecknas i vilka avseenden Hyresvärden menar att Hyresgästen är ansvarig. Om parterna kommer överens, skall överenskommelse antecknas i protokollet. Kommer inte parterna överens och vill Hyresvärden göra rättsliga anspråk gällande, skall denne precisera dem eller förbehålla sig rätten att senast inom 30 (trettio) dagar precisera sitt anspråk; anspråket får annars inte göras gällande. I protokollet skall vidare antecknas att Hyresvärden förklarar att denne godkänner lokalerna och dess skick i övrigt.

Bedömningen av huruvida Hyresgästen skall anses vara ansvarig i de delar Hyresvärden påstår skall göras enligt 12:24 JB.

Bestämmelserna i denna klausul skall tillämpas på motsvarande sätt om detta Hyresavtal skulle upphöra i förtid, se p 6 ovan.

## *21. Uthyrning i andra hand*

Hyresgästen äger inte rätt att hyra ut hela eller delar av Hyresobjektet i andra hand, utan att inhämtat Hyresvärdens skriftliga godkännande i förväg.

I det fall att Hyresvärden finner skäl att acceptera att Hyresgästen hyr ut i andra hand, är det Hyresgästen som är ekonomiskt ansvarig för eventuell skadegörelse eller om onormalt slitage skulle uppstå.

## *22. Force majeure*

Hyresvärden friskriver sig från skyldighet att fullgöra sin del av detta Hyresavtal och från skyldighet att erlægga skadestånd om dennes åtagande inte alls eller endast till onormal hög kostnad kan fullgöras på grund av Force Majeure, eller så länge förhållandet som utgör Force Majeure består.

Med Force Majeure förstås krig eller upplöpp eller sådan arbetsinställelse eller blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som Hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

## *23. Överlåtelse av avtalet*

Detta hyresavtal kan inte överlåtas till annan än i detta avtal utpekad hyresvärd utan hyresgästens godkännande.

## *24. Ändringar*

Ändringar i och tillägg till detta Hyresavtal skall för att vara bindande avtalas skriftligt och undertecknas av båda parter.

## *25. Tvist*

Tvist i anledning av detta Hyresavtal skall avgöras av allmän domstol.

Detta hyresavtal har upprättats i två likalydande exemplar varvid parterna erhållit vart sitt exemplar.

Mora kommun

Mora Idrottspark AB

---