

Ändringar av och tillägg till gällande LOKALHYRESAVTAL 2001 med anledning av om- och tillbyggnad av Djursholms Ridhus.

Mellan Danderyds kommun, Tekniska kontoret, nedan kallad Kommunen, och Gärdestorps Ridskola AB, org.nr 556361-6837, nedan kallad Ridskolan, har med anledning av om- och tillbyggnad av ridskoleanläggningen träffats överenskomst om ändringar och tillägg till 12 april 2001 ingånget LOKALHYRESAVTAL till att fortsättningsvis ha följande sammanlagda lydelse:

LOKALHYRESAVTAL

1§

Hysesobjekt

Före om- och tillbyggnad

Ridskolan förhyr av Kommunen dels del av Djursholms Ridhus om ca 4 440 kvm, beläget inom fastigheten Djursholm 2:206 med adress Gärdestorp, Djursholm och dels ett markområde av nämnda fastighet, vilket markerats med gröna begränsningslinjer på en till detta avtal fogad karta, bilaga 0:1 (Bilaga 1 till 2001 års avtal) med liten minskning söder om förskolan.

Förhyrningen avser inte bostadslägenheten Gärdestorpet med tillhörande tomt belägen inom det på bilaga 0:1 med blå begränsningslinjer markerat området, se § 15 nedan, samt de lokaler i ridhuset som markerats med blå begränsningslinjer på bilagda ritning, bilaga 0:2 d v s klubblokaler och cafeteria (Bilaga 2 till 2001 års avtal).

Markområde enligt ovan ska gälla även under och efter om- och tillbyggnaden.

Under om- och tillbyggnaden

Under byggtiden förhyr Ridskolan tillgängliga utrymmen i samråd med Kommunen. Parterna skall verka för att om- och tillbyggnaden kan genomföras utan onödiga störningar för ridskoleverksamheten, se de gemensamt framtagna skedesplanerna i bilaga 2.

I skedesplanerna angivna tider är preliminära. Verkligt utfall är bland annat beroende av när erforderliga tillstånd kan erhållas, hur upphandlingar kan genomföras, säsonganpassningar m.m. Ridskolan är dock medveten om att ridskole- och övrig verksamhet inte kommer att kunna genomföras fullt ut under hela om- och tillbyggnadstiden.

Ridskolan tar från 2016-01-01 över DRK:s arrende av markområde för paddock (gummiflisbana) om ca 2 400 kvm av Djursholm 2:228, 2:229 och 2:232 med Djursholms AB som jordägare enligt särskilt upprättat avtal.

Efter om- och tillbyggnad

Ridskolan förhyr hela om- och tillbyggda ridskoleanläggningen, se bilaga 1 (1A Ritningar, 1B Sammanställning areor och 1C Rumsfunktionsbeskrivning), dvs även de lokaler om cirka 457 kvm som är avsedda för föreningsverksamhet och som är markerade med gult på Ritningar A-40-1-0010 och -0020 i bilaga 1A och i Sammanställningen areor i bilaga 1B. Ridskolan medges rätt att underuthyra de gulmarkerade lokalerna för klubbverksamhet till Djursholms Ridklubb, DRK.

§2

Brukningsändamål

Ridhuset jämte markområdet enligt ovan upplåtes för ridskoleverksamhet i syfte att stödja och utveckla ridsporten med tonvikt på barn och ungdom i Danderyds kommun.

§3

Upplåtelse i andra hand

Ridskolan äger rätt att utan särskilt medgivande från Kommunen upplåta plats i stallet för 5 st icke ridskolehästar.

Vidare äger Ridskolan rätt att upplåta utrymmen till DRK för klubbverksamhet, se § 1 "Efter om-och tillbyggnad", samt tillfälligt upplåta utrymmen för av DRK anordnade tävlingar.

I övrigt äger Ridskolan inte rätt att upplåta det förhyrda objektet enligt § 1 i andra hand utan Kommunens medgivande.

§4

Hyrestid

Hyrestiden förlängs att gälla till 2027-06-30.

DRK

M

91)

Q

§5

Uppsägnings- och förlängningstid

Uppsägning av detta avtal skall ske skriftligen minst två (2) år före den avtalade hyrestidens utgång, i annat fall är avtalet förlängt med tre (3) år för varje gång. Hyresgästen äger dock rätt att före 2024-06-30 säga upp avtalet för avflyttning 2026-06-30

Kommunen och Ridskolan är överens om att hyresrätten till lokalerna fortsättningsvis inte skall vara underkastade bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken. Särskild handling enligt jordabalken kap 12 § 56 har upprättats mellan parterna om överenskommelsen.

Senast vid hyresförhållandet upphörande ska Ridskolan, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt hyresobjektet i godtagbart skick med beaktande av för verksamheten normalt slitage.

§6

Hyra

Hyresbeloppet och indextillägg enligt nedan erläggs kvartalsvis i förskott med en fjärdedel av årshyran och betalas, genom användande av Kommunen översänt inbetalningskort, senast sista vardagen före respektive kalenderkvartals början.

1. För tiden fram till driftsättning av hela den om- och tillbyggda anläggningen.

Ridskolan skall i hyra erlagga kronor 310 000 kronor per år, mervärdesskatt tillkommer. Av hyresbeloppet avser 62 000 kr stall+bete (*obligatorisk momsplikt för Kommunen*) och resterande 248 000 kr övriga delar av hyresobjektet (*frivilligt momsinträde för Kommunen*).

Ovan angiven hyra skall justeras årligen per den 1 juli med hänsyn till förändring av konsumentprisindex. Därvid skall indextalet för april 2001 utgöra basindex. Om indextalet någon påföljande april månad förändras i förhållande till basindex, skall tillägg utgå i förhållande till indexändringen, varvid förändringen av hyran skall beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan basindex och indextalet för respektive april månad.

Under byggtiden utgår dock ingen hyra, se § 12 nedan.

2. För tiden från driftsättning av hela den om- och tillbyggda anläggningen till 2026-06-30.

Den årliga hyran uppgår preliminärt till 1 600 000 kr per år. Den preliminära hyran utgår från en hyresgrundade projektkostnad om högst 56 300 000 kr i prisläge 2014-07, se bilaga 3, högra kolumnen.

För tiden 24 månader efter driftsättning utgår en hyresrabatt om 300 000 kr/år (årshyra 1 300 000 kr) och för följande 24 månader utgår en hyresrabatt om 150 000 kr/år (årshyra 1 450 000 kr).

Definitiv hyra skall fastställas enligt beräkningssätt i bilaga 3 när Kommunen och Ridskolan vet den slutliga projektkostnaden och tillämpas från det att hela om- och tillbyggnaden är driftsatt. Hyresgrundande projektkostnad ska dock aldrig överstiga 56 300 000 kr så länge Ridskolan inte har begärt fördyrande ändringar eller tillägg till i bilaga 1 angivet utförande.

Av det slutligt fastställda hyresbeloppet ska 75 % utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyran utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder. Bashyran anses vara anpassad till indextalet för april månad det år då den om- och tillbyggda anläggningen tas i bruk. Skulle indextalet någon påföljande april månad ha stigit, ska tillägg till hyran utgå med det procenttal varmed indextalet höjts i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexhöjningen, varvid hyreshöjningen beräknas på basis av den procentuella höjningen mellan bastalet och indextalet för respektive april månad. Om indextalet någon påföljande april månad har sjunkit i förhållande till föregående års indextal ska föregående års indextillägg utgå oförändrat.

Hyresändringen sker alltid från och med den 1 juli efter det att aprilindex har föranlett omräkning.

Mervärdesskatt tillkommer på årshyran enligt följande (sammanlagt 100 % av årshyran):

- Obligatorisk mervärdesskatt för stall och beten, mervärdesskatt på 25 % av årshyran,
- Frivilligt momsinträde på övriga ridskolelokaler, mervärdesskatt på 66 % av årshyran.
- Ingen mervärdesskatt på lokaler som Ridskolan underuthyr till ideell förening för icke momspliktig verksamhet, 9 % av årshyran.

3. För tiden från 2026-07-01.

Den årliga hyran uppgår preliminärt till 3 540 000 kr per år. Den preliminära hyran utgår från en hyresgrundade projektkostnad om högst 56 300 000 kr i prisläge 2014-07, se bilaga 3 vänstra kolumnen.

Definitiv hyra skall fastställas enligt beräkningssätt i bilaga 3 när Kommunen och Ridskolan vet den slutliga projektkostnaden och tillämpas från det att hela om- och tillbyggnaden är driftsatt. Hyresgrundande projektkostnad ska dock aldrig överstiga 56 300 000 kr så länge Ridskolan inte har begärt fördyrande ändringar eller tillägg till i bilaga 1 angivet utförande.

I övrigt gäller föreskrift om indexreglering och fördelning av årshyran på momsklasser enligt stycke 2 ovan.

§7

Drift och underhåll

Det åligger Ridskolan att svara för kostnaderna för el, vatten, avlopp och värme i det förhyrda objektet med undantag för nuvarande cafeterians elförbrukning fram tills den rivs. Ridskolan svarar gentemot DRK för luftburen värme till cafeterian tills den rivs.

Ridskolan svarar för städning av de lokaler och markytor som ingår i upplåtelsen.

Ridskolan svarar vidare för drift och underhåll av samtliga markytor inom det förhyrda området samt för avfallshantering, sophämtning och gödselhantering.

Ansvarsfördelning mellan Kommunen som hyresvärd och Ridskolan som hyresgäst avseende drift och underhåll i övrigt redovisas i bifogad Gränsdragningslista, bilaga 4.

DK

JK
Q Q

Ridskolan ska följa och tillämpa för hyresobjektet upprättade drift- och skötselinstruktioner.

Brandskyddsklausul bifogas som bilaga 5.

Ridskolan ombesörjer och bekostar fullt ut avhjälpandet av skador som förorsakats av verksamheten (utöver för verksamheten normalt slitage).

Om Ridskolan i enlighet med bestämmelserna i detta avtal eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings-, eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska Ridskolan för Kommunen i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer - i den mån sådana finns utarbetade - för de produkter och material som ska tillföras hyresobjektet.

Om Ridskolan utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i hyresobjektet och Kommunen till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska Ridskolan till Kommunen betala ersättning med motsvarande belopp.

Parterna fritar sig från skyldighet att fullgöra sina respektive delar av avtalet och från skyldighet att betala skadestånd om parts åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som part inte råder över och inte heller kunnat förutse.

§ 8

Myndighetsföreskrift

Ridskolan ska inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken hyresobjektet upplåtes. Verksamheten ska bedrivas så att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Ridskolans ansvar för miljöpåverkan gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap 61 § jordabalken.

Skulle Yrkesinspektion, Räddningstjänst, Miljö- och Hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet utfärda bestämmelser för den verksamhet Ridskolan bedriver, skall Ridskolan rätta sig efter dessa bestämmelser och på eget ansvar och på egen bekostnad åtgärda nämnda brister och förelägganden. Ridskolan skall samråda med Kommunen innan åtgärder vidtas.

Skulle Yrkesinspektion, Räddningstjänst, Miljö- och Hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet utfärda bestämmelser för de lokaler och det markområde Ridskolan förhyr innebärande krav på ombyggnadsåtgärder o.d. åligger det Kommunen att på egen bekostnad åtgärda nämnda brister och förelägganden. Om åtgärderna beror på att Ridskolan bedriver verksamhet utöver eller på annat sätt än vad hyresobjektet är avsett för ska åtgärderna bekostas av Ridskolan alternativt att verksamheten anpassas till hyresobjektet.

Beträffande om- och tillbyggnadsprojektet enligt bilaga 1 så ingår dessa kostnader i Kommunens initiala investering.

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el – eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i Ridskolan tillhörig utrustning ska Ridskolan på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivet. Om Ridskolan inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har Kommunen rätt att på Ridskolans bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivet.

171

W
Q

§ 9

Skick

Det förhyrda objektet upplåtes i befintligt skick med de ändringar som om- och tillbyggnaden enligt bilaga 1 medför.

§10

Ridskoleverksamheten

Parternas inriktning är att nuvarande ridskoleverksamhet om ca 900 uppsittningar per terminsvecka varav ca 600 uppsittningar av barn- och ungdomselever skall vidmakthållas i den om och tillbyggda anläggningen.

Det är en avtalsenlig skyldighet för Ridskolan av synnerligen vikt för Kommunen att Ridskolan bedriver en bred barn- och ungdomsverksamhet på hyresstället.

Ridskolan svarar för att tillträde till sådana utrymmen som Kommunen eller annan som företräder Kommunen eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i Ridskolans verksamhet.

§11

Försäkringar

Det åligger Ridskolan att teckna erforderliga försäkringar för Ridskolans verksamhet och för Ridskolans inventarier i det förhyrda objektet samt att svara för och efterfölja de krav och anvisningar som myndigheter kan ställa på verksamheten. Kostnader till följd av myndighetskrav avseende lokalerna skall bekostas av Kommunen. Beträffande om- och tillbyggnadsprojektet enligt bilaga 1 så ingår dessa kostnader i Kommunens initiala investering.

Kommunen svarar för försäkring av fastigheten mot brand, utströmmande vatten samt inbrott. Inbrottsförsäkringen avser enbart stöld och skador på Kommunen tillhörig fast och lös egendom.

§12

Nedsättning av hyra eller annan ersättning

Under byggtiden utgår ingen hyra.

Ridskolan har inte rätt till ersättning för de störningar och hinder i verksamheten, som utbyggnad enligt skedesplanerna, bilaga 2, innebär med byggtid skede 1 under 4:e kv 2015 t.o.m. 1:a kv 2016 och skede 2 under 2:a kv 2016 t.o.m. 2:a kv 2017. Skulle det uppstå väsentliga förändringar gentemot den förutsättningen får parterna reglera Ridskolans eventuella redovisade merkostnader på grund av detta i efterhand.

Ridskolan har inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning, för hinder eller men i nyttjanderätten, till följd av att Kommunen låter verkställa sedvanligt underhåll eller erforderliga underhålls- och reparationsarbeten av de lokaler och markytor som ingår i upplåtelsen. Det åligger dock Kommunen att i god tid underrätta Ridskolan om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetena skall utföras. Kommunen skall i möjligaste mån minimera störningar för Ridskolan när angivna åtgärder vidtas.

Ridskolan har inte heller rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning för störningar under om- och tillbyggnadstiden utom i händelse av väsentliga avvikelser från skedesplanerna som i väsentlig grad påverkar Ridskolans möjligheter att driva ridskoleverksamhet på det sätt som redovisas i skedesplanerna.

§ 13

Samrådsgrupp

För att löpande följa verksamheten i anläggningen samt anläggningens underhåll och drift skall en samrådsgrupp bildas med följande sammansättning:

Kommunens tekniska kontor	1 representant
Kommunens utbildnings- och kulturkontor	1 representant
Djursholms Ridklubb (DRK)	1 representant
Gärdestorp Ridskola AB	1 representant

Samrådsgruppen ska träffas då någon av dess representanter begär det, dock minst två gånger per år. Gruppens ska årligen gå igenom det förhyrda objektet varvid synpunkter och önskemål ska noteras.

Ridklubbens representant är sammankallande i gruppen och svarar också för att protokoll föres vid gruppens sammanträden.

§ 14

Reklamplats

Ridskolan äger rätt att upplåta reklamplats inomhus i det förhyrda objektet.

§15

Bostadshyresavtal

Separat hyresavtal är upprättat mellan parterna för bostadslägenhet om 6 rum och kök, belägen på villafastighet, med tillförande tomt, inom fastigheten Djursholm 2:206, Gärdestorp, Djursholm, se markering i bilaga 1, ritning A-40-1-0001.

Bostaden ska upplåtas som tjänstebostad för anställd inom Ridskolan. Bostaden får endast disponeras så länge upplåtelsen av det förhyrda objektet enligt förevarande lokalhyresavtal består. Upphör – oberoende av upphörsgrund – således ifrågavarande lokalhyresavtal är parterna ense om att även bostadshyresavtalet ska upphöra vid samma tidpunkt.

AK

SK
9/10

§16

Giltighetsvillkor

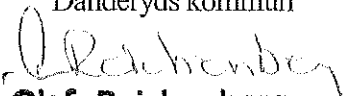
Dessa ändringar och tillägg till LOKALHYRESAVTAL 12 april 2001 förutsätter för sin giltighet

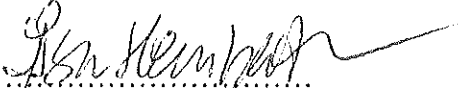
- att de godkännes av Danderyds kommunstyrelse senast 2015-09-30 med beslut som vinner laga kraft,
- att Kommunen erhåller erforderliga tillstånd för om- och tillbyggnadsprojektet samt
- att Kommunen kan upphandla om- och tillbyggnadsentreprenaden till en kostnad som innebär att projektet totalt ryms inom av Danderyd kommunfullmäktige 2014-03-31 i § 22 beviljat investeringsanslag om 56,3 miljoner kronor exklusive mervärdesskatt.

Intill dess att dessa giltighetsförutsättningar har uppfyllts gäller LOKALHYRESAVTAL daterat 12 april 2001 utan ändringar och tillägg.

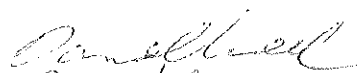
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Danderyd den 2015-06-22
Danderyds kommun

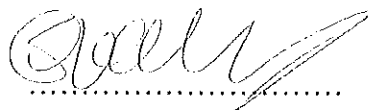

Olof Reichenberg
Kommunstyrelsens
ordförande



Åsa Heribertson
kommundirektör


David Grind

Danderyd den
Gärdestorps Ridskola AB
(Djursholms Ridskola)



- Bilagor:**
- 0:1 Ridskolans hyresobjekt enligt Bilaga 1 till 2001 års avtal
 - 0:2 DRK:s hyresobjekt enligt Bilaga 2 till 2001 års avtal
 - 1 Hyresobjekt för om- och tillbyggd anläggning
 - 1 A Ritningar
 - 1 B Sammanställning Area
 - 1 C Rumsfunktionsprogram
 - 2 Skedesplaner för om- och tillbyggnaden.
 - 2 A Skedesplaner etapp 1 och 2 samt Beskrivning bodar och containers
 - 2 B Anordningar för hästverksamheten under byggtidens etapp 2
 - 3 Investeringskalkyl Djursholms Ridhus
 - 4 Gränsdragningslista med PM objektspecifika gränsdragningsfrågor.
 - 5 Brandskyddsklausul.

ÄNDRINGSAVTAL
(Ändring av hyresavtal 311-00901-02)

Mellan Danderyds kommun, genom fastighetsnämnden, nedan kallad Kommunen, och Gärdestorps Ridskola AB, org. nr. 556361-6837, nedan kallad Ridskolan, har träffat överenskommelse om ändring av § 6 p 2 st 6 lokalhyresavtal ingånget 2001-04-12 (ändrat 2015-06-22) till lydelsen:

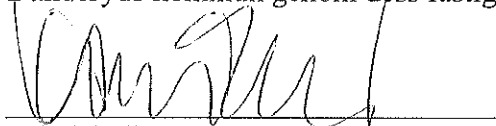
”Mervärdesskatt tillkommer på årshyran enligt följande (sammanlagt 100 %):

- Obligatorisk mervärdesskatt för stall och beten, vilka utgör 25 % av årshyran.
- Ingen mervärdesskatt på lokaler som Ridskolan underuthyr till ideell förening för icke momspliktig verksamhet, vilka utgör 9 % av årshyran.
- Ingen mervärdesskatt på övriga lokaler, vilka utgör 66 % av årshyran.”

Denna ändring förutsätter för sin giltighet att den godkänns av Danderyds kommunstyrelse senast 2017-09-04 med beslut som vinner laga kraft.

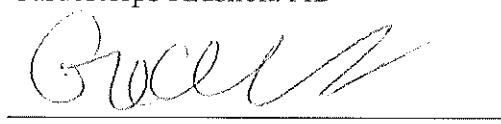
Detta ändringsavtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Danderyds kommun genom dess fastighetsnämnd

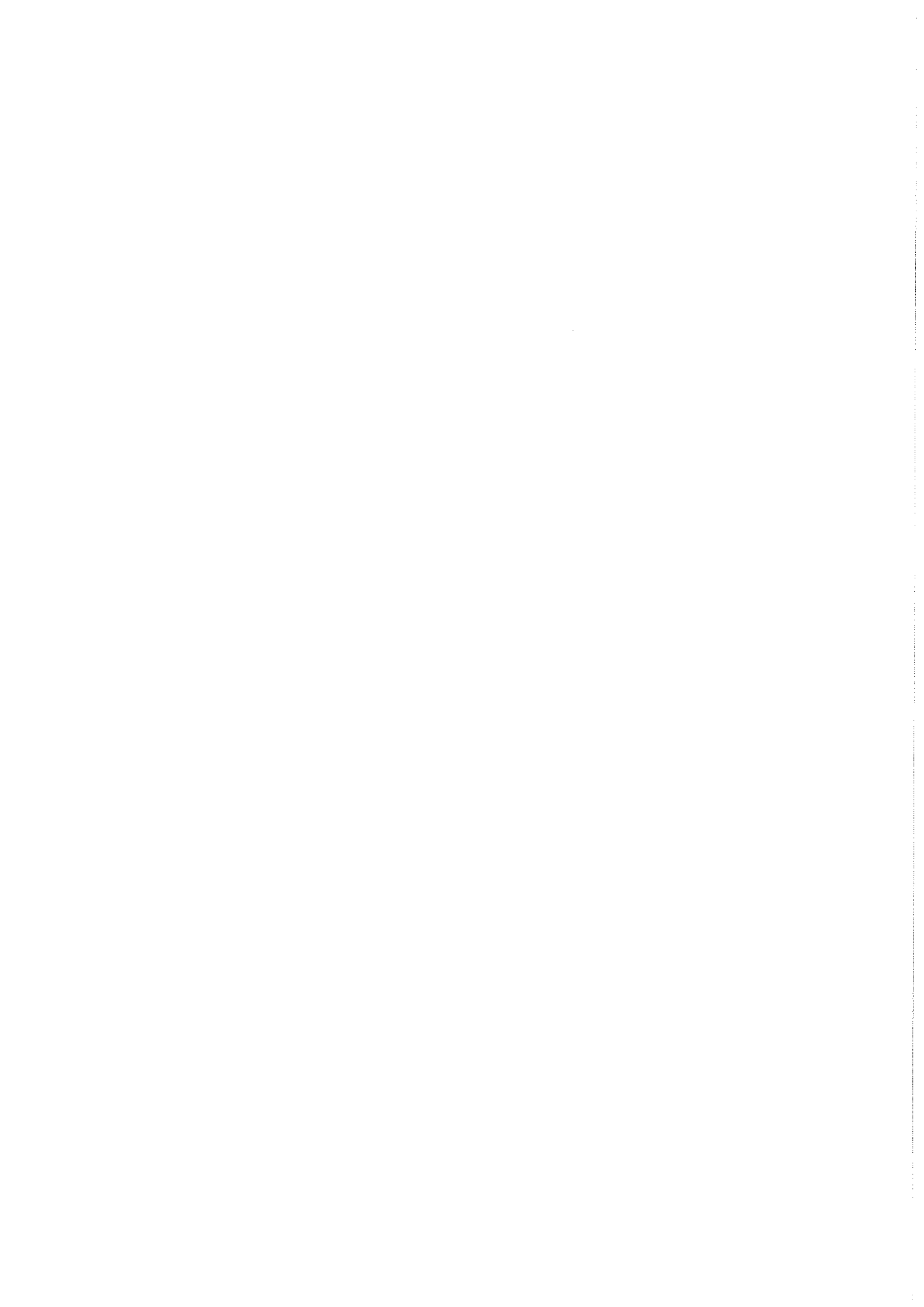

Teknisk direktör Anna Tengelin Skoog

2017-08-21

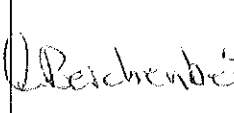


Gärdestorps Ridskola AB

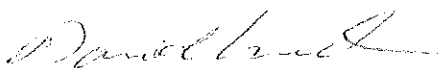

Eva Ulf

2017-08-21



Överenskommelse om avstående från besittningsskydd

Avser avtal	311-00901-02	
Lokalens adress	Gärdestorp, 182 62 Djursholm	
Hyresvärd	Danderyds Kommun	Personnr/orgnr 212000-0126
Hyresgäst	Gärdestorps Ridskola AB	Personnr/orgnr 556361-6837
Fastighet	Djursholm 2:206	
Överenskommelse	<p>Hyresförhållandet inleddes redan 2001.</p> <p>De ändringar av och tillägg till LOKALHYRESAVTAL 2001 som undertecknats 2015- - innebär även att parterna kommit överens om följande:</p> <p>Undertecknande parter kommer härmed överens om att hyresrätten till lokalerna inte skall vara underkastad bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken.</p>	
Underskrift	Danderyd 2015 - -	Danderyd 2015 - -
	<p>Hyresvärd Danderyds Kommun</p> <p> Olof Reichenberg Kommunstyrelsens ordförande</p> <p> Åsa Heribertson kommundirektör</p>	<p>Hyresgäst Gärdestorps Ridskola AB</p> <p> EVA ULF</p> <p>Namnförtydligande</p>


Olof Reichenberg