

AVTAL om NYTTJANDERÄTT

- 1. Upplåtare** Gävle kommun genom dess kommunstyrelse (nedan kallad Kommunen), 801 84 Gävle
- 2. Nyttjanderättshavare** Brynäs Arena AB, orgnr 556620-3609, adress Idrottsvägen 7, 806 33 Gävle.
- 3. Nyttjanderättsområde** Tre markområden om ca 47 000 kvm av fastigheterna Sätra 10:1 och 114:1 i Gävle kommun. Nyttjanderättsområdet har markerats på bifogad karta, Bil. B:1.
- 4. Ändamål** Upplåtaren upplåter till Nyttjanderättshavaren rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja Nyttjanderättsområdet på följande sätt och för följande ändamål:
- Fordonsparkering. Nyttjanderättshavaren äger därvid rätt att uppta parkeringsintäkter för parkering inom området
 - På Nyttjanderättsområdet får inte bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.
 - Inom den del av nyttjanderättsområdet som markerats med blå begränsningslinje på bilaga B:1 avser Upplåtaren utföra och bekosta kompletterande anläggningsåtgärder. Området om ca 10 600 kvm skall vara iordningställt till parkeringsområde med likvärdig standard som angränsande parkeringsområde senast vid årsskiftet 2013/2014. Den med blå begränsningslinje markerade förbindelsevägen mellan de två närliggande parkeringsområdena utgör en del av de kompletterande anläggningsåtgärderna.
 - Inom den del av nyttjanderättsområdet som markerats med grön begränsningslinje på bilaga B:1 avser Upplåtaren utföra och bekosta kompletterande anläggningsåtgärder. Området om ca 4 400 kvm skall vara iordningsställt till parkeringsområde med likvärdig standard som angränsande parkeringsområde senast 15 september 2014. Den med grön begränsningslinje markerade förbindelsevägen till blivande allmän gata utgör en del av de kompletterande anläggningsåtgärderna.
 - Upplåtaren avser med syfte att förbättra kapaciten inom dels det nordvästra befintliga parkeringsområdet dels de nyanlagda parkeringsområdena anskaffa och bekosta erforderligt antal betongsuggor med parkeringsanvisningsskyltar.
- Vad som är av synnerlig vikt för Upplåtaren och tillika en väsentlig förutsättning för detta avtal är att det mellan BAAB och Gävle kommun träffade tilläggsavtalet med tillhörande hyresavtal gäller under Nyttjanderättstiden.
- 5. Myndighets-tillstånd** Nyttjanderättshavaren är skyldig skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på Nyttjanderättsområdet. Nyttjanderättshavaren har att följa gällande miljölagstiftning. Nyttjanderättshavaren skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag. Nyttjanderättshavaren svarar för de kostnader, som kan föranledas av de åtgärder, som kan påfordras därvidlag.

- 6. Arrendetid** Nyttjanderättstiden gäller från och med 2014-01-01 till och med 2030-06-30. Avtalet skall uppsägas senast sex månader före Nyttjanderättstidens utgång. I annat fall förlängs avtalet med tre år i sänder.
Nyttjanderättshavaren har rätt att fram till slutspelsomgångens slut 2014 dock längst till 2014-04-24 disponera den del av nyttjanderättsområdet som ingått i tidigare nyttjanderättsavtal men som genom detta skall upphöra till följd av ändrad markanvändning.
Kommunen medgives rätt att under Nyttjanderättstiden återta delar av de upplåtta parkeringsområdena för genomförande av uppkommande behov av ändrad markanvändning. Ett sådant eventuellt återtagande skall genomföras i samråd med Nyttjanderättshavaren. Som kompensations för bortfall av befintliga parkeringsplatser förbinder sig Kommunen att iordningställa och upplåta motsvarande antal parkeringsplatser inom ca 500 m:s radie från Läkerol Arena.
- 7. Nyttjanderättsavgift** Inget vederlag skall utgå för nyttjanderätten, se dock punkt 10.
- 8. Andra arrangemang; bokningsansvar** Nyttjanderättshavaren skall ta hänsyn till de förhållanden ”rådande praxis” som föreligger vid detta avtals ingående. Det innebär att – när det gäller idrottsliga och andra ideella verksamheter - andra aktörer, arrangörer och åskådare, skall ha rätt att utan vederlag nyttja Nyttjanderättsområdet för parkeringsändamål. Det kan t.ex. vara arrangemang på den närbelägna Gunder Hägg Arena eller på den likaså närbelägna GTK-hallen eller arrangemang vid Gävletravet , Sätrevallen eller närliggande naturområde. Vidare skall nyttjare och besökare till de planerade fotbolls- och multisportarenorna ha rätt att utan vederlag nyttja Nyttjanderättsområdet för parkeringsändamål.
När det gäller kommersiella – t.ex. gästande cirkusar – står det Nyttjanderättshavaren fritt att upplåta eller avstå från att upplåta Nyttjanderättsområdet.
Nyttjanderättshavaren ansvarar för bokning av gästande arrangemang, vilka önskar nyttja nyttjanderättsområdet för sin verksamhet. Nyttjanderättshavaren tar ut en upplåtelseavgift av arrangören.
- 9. Särskilda avgifter** Nyttjanderättshavaren ansvarar för anskaffning av elkraft till Nyttjanderättsområdet samt svarar för renhållnings- och andra liknande avgifter, som hänför sig till Nyttjanderättshavarens verksamhet på Nyttjanderättsområdet.
- 10. Oförutsedda kostnader** Om myndighet ålägger Kommunen att vidta åtgärder inom Nyttjanderättsområdet eller inom det angränsande området och åtgärderna föranleds av bland annat Nyttjanderättshavarens nyttjande, äger Kommunen ta ut så stor del av kostnaderna som, med hänsyn till skälig avskrivningstid eller förräntning, belöper på Nyttjanderättsområdet.

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för Nyttjanderättsområdet, på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, skall Nyttjanderättshavaren med verkan från inträdd kostnadsökning erlagga ersättning till Kommunen för på Nyttjanderättsområdet belöpande andel av kostnadsökningen.
- 11. Förbud mot upplåtelse i andra hand** Nyttjanderättshavaren får inte utan Kommunens skriftliga samtycke vidareupplåta nyttjanderätt avseende någon del av Nyttjanderättsområdet.
- 12. Förbud mot överlåtelse** Nyttjanderättshavaren får inte utan Kommunens skriftliga samtycke överlåta nyttjanderätten.
- 13. Nyttjanderättsområdets skick.** Nyttjanderättshavaren är skyldig att alltid hålla Nyttjanderättsområdet i ett vårdat skick.

- 14.Drift och underhåll** Nyttjanderättshavaren svarar för och bekostar drift, underhåll och eventuell reparation av hela Nyttjanderättsområdet så att det kan användas för parkering under hela året. Detta inkluderar belysningsanordningar, anslutande vägar, snöröjning, sandning, sladdning, åtgärder för dammbindning, anförskaffning av nytt grus vid behov m m.
Nyttjanderättshavaren svarar dock endast för de snöröjnings- och sandningsinsatser som erfordras för den egna verksamheten. Eventuella kompletterande insatser utöver dessa bekostar den verksamhet eller arrangemang som har behov av sådana åtgärder.
- Den närbelägna GTK-hallen har 30 parkeringsplatser för eget behov i anslutning till GTK-hallen. Detta område ingår inte i nyttjanderättsområdet men gränsar till detsamma
- Kommunen ersätter Nyttjanderättshavaren under arrendetiden enligt punkt 6 med ett årligt belopp om 200 000 kr utgörande Kommunens andel av de årliga drifts- och underhållskostnaderna för Nyttjanderättsområdet. Beloppet avses även inkludera Kommunens kommande parkeringsbehov avseende planerad fotbollsarena och multisportarena.
- 15.Miljö** Nyttjanderättshavaren får inte använda området så att risk för miljöskada uppkommer.
- 16.Stängsel** Önskar Nyttjanderättshavaren inhägnad Nyttjanderättsområdet skall först kommunens skriftliga godkännande inhämtas. Om så erfordras skall Bygg- och Miljönämndens godkännande inhämtas.
- 17.Byggnad** Nyttjanderättshavaren får inte uppföra någon byggnad på Nyttjanderättsområdet. Om Nyttjanderättshavaren önskar uppföra byggnad skall Nyttjanderättshavaren skaffa Kommunens skriftliga tillstånd för detta samt införskaffa övriga tillstånd som bygglov m m.
- 18.Reklam** Nyttjanderättshavaren äger rätt att under avtalstiden upplåta reklamplatser inom nyttjanderättsområdets gränser och har rätt till reklamintäkterna om inte parterna för viss tillfälle överenskommer om annat. Reklamplatserna får dock inte användas till reklam för tobak eller alkoholhaltiga drycker. Könsdiskriminerade reklam får inte förekomma. Kommunen har rätt till två kostnadsfria och representativt placerade reklamplatser. Reklamen och området kring varje reklamplats skall hållas i god ordning och vara välstädad.
- Nyttjanderättshavaren är skyldig söka erforderliga tillstånd.
- 19.Ledningsdragning** Nyttjanderättshavaren medger att Kommunen eller annan, som har dennes tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i eller över Nyttjanderättsområdet med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för Nyttjanderättshavaren. Nyttjanderättshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.
- 20.Rätt till väg** Kommunen skall ha rätt att nyttja nyttjanderättsområdet för transporter.
- 21.Platsens återställande** Vid nyttjanderättens upphörande skall Nyttjanderättshavaren i görligaste mån tillse att Nyttjanderättsområdet återställs i godtagbart skick. Parterna skall gemensamt besiktiga området och protokoll skall upprättas över besiktningen. I protokollet skall anges eventuella åtgärder för att återställa området i godtagbart skick. Det åligger Nyttjanderättshavaren att på egen bekostnad ta bort eventuella anläggningar inom området om Kommunen påfordrar detta. Sedan området är återställt skall Kommunen i protokollet förklara att nyttjanderättsområdet är återställt i godtagbart skick.
- 22.Ansvar** Nyttjanderättshavaren skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från Nyttjanderättshavarens verksamhet på området.

- 23. Avträdes-
ersättning** Nyttjanderättshavaren äger ej i något fall rätt till ersättning för nedlagda kostnader eller annat efter arrendets upphörande. Någon skyldighet för Kommunen att inlösa uppsatta anläggningar föreligger ej, såvida ej parterna kommer överens om annat.
- 24. Inskrivnings-
förbud** Nyttjanderätten får inte inskrivas.
- 25. Förverkande** Nyttjanderätten är förverkad och Kommunen således berättigad att uppsäga avtalet,
1. om Nyttjanderättshavaren vanvårdar Nyttjanderättsområdet och inte efter tillsägelse vidtager rättelse,
 2. om Nyttjanderättshavaren nyttjar Nyttjanderättsområdet för annat ändamål än som förutsatts vid upplåtelsen, avviker från vad som sålunda bestämts och inte efter tillsägelse vidtager rättelse,
 3. om Nyttjanderättshavaren i strid med bestämmelserna i detta avtal överlåter nyttjanderätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt,
 4. om Nyttjanderättshavaren åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt detta avtal, och det måste anses vara av synnerlig vikt för Kommunen att skyldigheten fullgöres.
- Nyttjanderätten är icke förverkad, om det som ligger Nyttjanderättshavaren till last är av ringa betydelse.
- Uppsäges avtalet, har Kommunen rätt till ersättning för skada.
- 26. Förutsätt-
ningar** Detta avtal avses ersätta det mellan parterna 2013-04-10 tecknade avtalet om nyttjanderätt gällande parkeringsområden i anslutning till Läkerol Arena.
- 27. Hänvisning
till jordabalk-
en** I övrigt gäller vad i 7 kap. jordabalken eller annars i lag stadgas.
- 28. Ändring** Ändring eller tillägg till detta avtal skall ske skriftligen och undertecknad av båda parter för att gälla.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Kommunen och Nyttjanderättshavaren tagit var sitt

Gävle den / 2013

Gävle den / 2013

GÄVLE KOMMUN

Brynäs Arena AB

.....
Carina Blank
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Jan-Erik Silfverberg
Ordförande

.....
Helén Åleskog
Förvaltningschef

.....
Hans-Göran Karlsson
VD