

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

**inom fastigheterna Innerstaden 6:91, Innerstaden 6:93,
Innerstaden 6:94, Innerstaden 6:99, Kompassen 2, Sextanten 1
och Loggen 1 samt inom delar av fastigheterna Innerstaden
6:92, Innerstaden 6:95 samt Innerstaden 6:96 mellan**

Trelleborgs kommun

och

Trelleborgs Hamn Aktiebolag



DETTA HYRESAVTAL ("Avtalet") är träffat mellan:

- (1) Trelleborgs kommun, org.nr 212000-1199, genom dess tekniska servicenämnd ("**Hyresvärden**"), Rådhuset, 231 83 Trelleborg, och
- (2) Trelleborgs Hamn Aktiebolag, org.nr 556008-2413, BOX 51, 231 21 Trelleborg ("**Hyresgästen**").

Hyresvärden och Hyresgästen benämns individuellt för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

1 BAKGRUND

- 1.1 Hyresvärden har påbörjat ett projekt som ska resultera i att hamnen i Trelleborg genom byggnation av nya färjelägen och kajer flyttas sydost om befintlig hamn och i att en ny havsnära stadsdel i det befintliga hamnområdet kan utvecklas inom ramen för projektet Kuststad 2025.
- 1.2 Som ett led i detta projekt har Parterna ingått en överenskommelse om fastighetsreglering enligt vilken Hyresvärden från Hyresgästen ska överta det markområde, och därpå befintliga byggnader och anläggningar, inom det befintliga hamnområdet som utmärkts på bifogad karta, Bilaga 1.1, och som omfattar fastigheterna Innerstaden 6:91, Innerstaden 6:93, Innerstaden 6:94, Innerstaden 6:99, Kompassen 2, Sextanten 1 och Loggen 1 samt delar av fastigheterna Innerstaden 6:92, Innerstaden 6:95 och Innerstaden 6:96 (samtliga fastigheter inom Trelleborgs kommun) ("**Området**"). Hyresgästen ska dock fortsätta att bedriva sin verksamhet inom Området även efter att Området överförs till Hyresvärdens fastighet och fram till att Hyresvärden behöver ianspråka Området för den planerade nya användningen som beskrivs i punkt 1.1 ovan.
- 1.3 Mot denna bakgrund har Parterna kommit överens om att Hyresgästen ska hyra och Hyresvärden hyra ut Området enligt vad som framgår av Avtalet.

2 HYRESOBJEKTET

- 2.1 Hyresobjektet omfattar Området, inklusive mark, byggnader och anläggningar ("**Hyresobjektet**"). Hyresobjektet omfattar en areal om cirka 500 000 kvadratmeter.
- 2.2 Hyresvärden upplåter härmed Hyresobjektet till Hyresgästen på de villkor och förutsättningar som framgår av Avtalet.

3 HYRESOBJEKTETS ANVÄNDNING OCH SKICK

- 3.1 Hyresobjektet uthyrs i befintligt skick, att användas till hamnverksamhet och all sådan verksamhet som Hyresgästen vid Avtalets ingående bedriver. Hyresobjektet uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning.
- 3.2 Annan verksamhet får inte utan Hyresvärdens tillstånd bedrivas av Hyresgästen i Hyresobjektet.

4 HYRESTID OCH UPPSÄGNING

- 4.1 Avtalet ska gälla från den dag som Hyresvärden tillträder Hyresobjektet till följd av den fastighetsreglering som anges i punkten 1.2 och fram till och med den 31 december 2025.

4.2 Uppsägningstiden för Avtalet ska vara minst nio (9) månader och uppsägning ska ske skriftligen.

4.3 Vi utebliven uppsägning förlängs avtalet med tre (3) år varje gång och i övrigt på oförändrade villkor.

5 HYRA, DRIFTSKOSTNADER, BETALNING M.M.

5.1 Hyra

Hyra ska utgå med 500 kronor per år jämte nedan specificerade tillägg.

5.2 Driftskostnader m.m.

5.2.1 Hyresgästen ombesörjer och betalar kostnaderna för VA, el, värme, varmvatten och kyla genom egna abonnemang.

5.2.2 Hyresgästen svarar på egen bekostnad för sophämtning, vinterunderhåll inom Hyresobjektet och andra driftåtgärder hänförliga till Hyresobjektet och den verksamhet som bedrivs därpå.

5.2.3 Hyresgästen ska erlägga ersättning till Hyresvärden för den fastighetsskatt som vid var tid är hänförlig till Hyresobjektet.

5.3 Betalning

Hyresbetalning ska ske årsvis mot faktura. Hyran för period som löper från hyrestidens start fram till första årsskiftet ska erläggas inom tio bankdagar från hyrestidens start.

6 OFÖRUTSEDDA KOSTNADER

Skulle efter Avtalets tecknande kostnadsökningar uppkomma för Hyresobjektet på grund av införande eller höjning av särskild för Hyresobjektet gällande skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta eller på grund av generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på Hyresobjektet som ej enbart avser Hyresobjektet och som Hyresvärden åläggs utföra till följd av beslut av ovan nämnda myndigheter ska Hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till Hyresvärden för den totala årliga kostnadsökningen för Hyresobjektet.

7 MOMS

Om Hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av Hyresobjektet ska Hyresgästen erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen erläggs samtidigt som hyran och beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på utgående tillägg och andra ersättningar.

8 UNDERHÅLL M.M.

8.1 Hyresgästen ska på egen bekostnad utföra all tillsyn, all skötsel, alla reparationer och allt utbyte som erfordras inom Hyresobjektet.

8.2 Hyresgästen ska svara för och bekosta erforderliga besiktnings och därav föranledda åtgärder t.ex. beträffande ventilation m.m.

9 TILLGÄNGLIGHET TILL VISSA UTRYMMEN

Hyresgästen ska lämna tillträde till sådana utrymmen som Hyresvärden eller någon som företräder Hyresvärden eller som personal från energibolag, vabolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av Hyresobjektet.

10 MYNDIGHETSKRAV

Hyresgästen ska på eget ansvar och bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag kan komma att kräva för Hyresobjektets nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan åtgärder vidtas.

11 FÖRSÄKRINGAR OCH SKADEFALL

11.1 Hyresgästen är skyldig att teckna och under hyresförhållandets bestånd vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som Hyresgästen bedriver i Hyresobjektet. Hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.

11.2 Hyresgästen ska vidare hålla Hyresobjektet försäkrat på egen bekostnad och ska stå risken för att Hyresobjektet i någon del skadas under hyresförhållandet. Vid åverkan eller skadefall, oavsett hur skadan orsakats, ska Hyresgästen således svara för återställande/återuppbyggnad på egen bekostnad. Såvitt avser skada på byggnad kan dock Hyresgästen välja att inte avhjälpa skadan, varvid sådant val inte ska medföra rätt för Hyresgästen att göra gällande hyresnedsättning eller annan påföljd gentemot Hyresvärden.

12 BRANDSKYDD

12.1 Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder

12.1.1 Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som antingen är hänförligt till Hyresobjektets allmänna funktion eller som kan komma att krävas för den verksamhet för vilken Hyresobjektet är upplåten.

12.1.2 Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i Hyresobjektet befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder.

12.1.3 Hyresgästen förbinder sig att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.

12.1.4 Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som Hyresgästen har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av Hyresgästen eller som har uppkommit till följd av att Hyresgästen inte har utfört en åtgärd som denne har varit skyldig att vidta.

12.1.5 Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt skriftligen överenskommits.

12.2 Systematiskt brandskyddsarbete m.m.

Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i Hyresobjektet och i Hyresobjektet och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre Parten lämna den information om Hyresobjektet respektive verksamheten som Parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre Parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av Partens systematiska brandskyddsarbete.

12.3 Redogörelse för brandskyddet

För det fall Hyresobjektet omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor ska Part på begäran av den andre Parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

13 LÅSANORDNINGAR

Hyresgästen ska tillse att Hyresobjektet vid var tid är utrustat med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för Hyresgästens försäkringar.

14 ANSVAR GENTEMOT TREDJE MAN

Hyresgästen ska hålla Hyresvärden skadeslös i förhållande till tredje man för skada som kan drabba tredje man till följd av nyttjande av Hyresobjektet.

15 AVFLYTTNING, M M

Vid hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen, såvitt inte annat skriftligen avtalas, bortföra Hyresgästen tillhörig egendom och avlämna Hyresobjektet i godtagbart skick. Hyresgästen ska även, utan ersättning, till Hyresvärden överlämna samtliga nycklar till Hyresobjektet, även om dessa anskaffats av Hyresgästen.

15.1 Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av Hyresobjektet. Om till följd av Hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan Hyresvärdens medgivande – Hyresobjektet vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att Hyresvärden svarar för, ska Hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta Hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

16 ANDRAHANDSUPPLÄTTELSE

Hyresgästen har rätt att upplåta delar av Hyresobjektet i andra hand. Det är Hyresgästens ansvar att i sin tur tillse att det som anges i Avtalet även gäller i en andrahandsupplåtelse. Andrahandsupplåtelse ska ske till nyttjanderättshavare som bedriver momspliktig verksamhet och Hyresgästen ska i förekommande fall debitera moms på hyran/ersättningen.



17 ÖVERLÅTELSE

Hyresrätten enligt Avtalet får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande överlåtas på annan.

18 INSKRIVNING

Avtalet får inte inskrivas.

19 VILLKOR

19.1 Parterna har genom en separat handling, som biläggs som Bilaga 19 till Avtalet, kommit överens om att Hyresgästen avstår från indirekt besittningsskydd.

19.2 Avtalet förutsätter och är för sin giltighet beroende av att hyresnämnden före hyrestidens start godkänner Hyresgästens avstående från indirekt besittningsskydd enligt Bilaga 19.

20 FORCE MAJEURE

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av Avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om dennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som Hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

21 ÄNDRINGAR

Ändringar i och tillägg till Avtalet, ska för att vara bindande avtalas skriftligen och undertecknas av båda Parterna.

22 TILLÄMPLIG LAG

Svensk rätt ska tillämpas på Avtalet.

Avtalet har upprättats i två (2) original, av vilka parterna har erhållit ett (1) original var.

Ort: Trelleborg

Ort: Trelleborg

Datum: 2019-__-__

Datum: 2019-05-17

TRELLEBORGS KOMMUN

TRELLEBORGS HAMN AKTIEBOLAG

Martin Nilsson, teknisk chef



Jörgen Nilsson, vd

Namn:

Namn:

Bilagor:

Bilaga 1.1 Karta över Området/Hyresobjektet

Bilaga 19 Överenskommelse om avstående från besittningsskydd



ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD FÖR LOKAL

ANSÖKAN TILL HYRESNÄMNDEN

Uthyrarens namn, postadress och telefonnummer: Trelleborgs kommun, genom dess tekniska servicenämnd, org.nr 212000-1199, Rådhuset, 231 83 Trelleborg, telefon: 0410-733000 ("Hyresvärden")

Hyresgästens namn, postadress och telefonnummer: Trelleborgs Hamn Aktiebolag, org.nr 556008-2413, Box 51, 231 21 Trelleborg, telefon: 0410-363700 ("Hyresgästen").

Lokalens adress: Se bilaga B

Den dag då hyresavtalet ingicks/undertecknades:

BAKGRUND

Hyresvärden har påbörjat ett projekt som ska resultera i att hamnen i Trelleborg genom byggnation av nya färjelägen och kajer flyttas sydost om befintlig hamn och i att en ny havsnära stadsdel i det befintliga hamnområdet kan utvecklas inom ramen för projektet Kuststad 2025.

Som ett led i detta projekt har Hyresvärden och Hyresgästen ingått en överenskommelse om fastighetsreglering enligt vilken Hyresvärden från Hyresgästen ska överta det markområde, och därpå befintliga byggnader och anläggningar, inom det befintliga hamnområdet som utmärkts på bifogad karta, Bilaga A, och som omfattar fastigheterna Innerstaden 6:91, Innerstaden 6:93, Innerstaden 6:94, Innerstaden 6:99, Kompassen 2, Sextanten 1 och Loggen 1 samt delar av fastigheterna Innerstaden 6:92, Innerstaden 6:95 och Innerstaden 6:96 (samtliga fastigheter inom Trelleborgs kommun) ("**Området**").

Hyresgästen ska dock fortsätta att bedriva sin verksamhet inom Området även efter att Området överförs till Hyresvärdens fastighet och fram till att Hyresvärden behöver ianspråkta Området för den planerade nya användningen som beskrivs ovan.

För tiden intill dess att flytt av Hyresgästens verksamhet till det nya hamnområdet är möjligt och Hyresvärden behöver ianspråkta lokalen för dess nya planerade användning enligt projektet Kuststad 2025, har parterna kommit överens om att Hyresvärden ska hyra ut Området till Hyresgästen under en övergångsperiod enligt bifogat hyresavtal, Bilaga B.

AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD

Undertecknade parter kommer härmed överens om att hyresrätten till lokalen inte ska vara underkastad bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken, om uppsägning av avtalet sker på grund av att Området behöver ianspråkta för dess nya planerade användning.

Överenskommelsen innebär bl.a. att Hyresgästen vid avflyttning från lokalen efter en uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal eller rätt till uppskov med avflyttning.

GILTIGHETSTID

Denna överenskommelse ska gälla utan begränsning i tiden.

GEMENSAM ANSÖKAN

Vi ansöker härmed om att hyresnämnden godkänner vår överenskommelse.

Ort och datum:

Trelleborg 2019-__-__

Uthyraren

TRELLEBORGS KOMMUN

Martin Nilsson, teknisk chef

[]

Ort och datum:

Trelleborg 2019-05-17

Hyresgästen

**TRELLEBORGS HAMN
AKTIEBOLAG**



Jörgen Nilsson, vd

[]

Bilagor:

Bilaga A Karta (1.1)

Bilaga B Hyresavtal