

Beslutsunderlag

Styrelsen 231026

Telefon: [031 64 74 98](tel:031647498)

Diarienummer: 0203/23

Mejladress: jan.karlsson@gryaab.se

Handläggare: Jan Karlsson

Arrendeavtal del av fastigheten Färjestaden 20:6

Förslag till beslut

I styrelsen för Gryaab AB:

1. Styrelsen godkänner avtal om lägenhetsarrende enligt bilaga 1.
2. Vd ges i uppdrag att teckna avtalet.

Sammanfattning

Fastigheten Färjestaden 20:6 ägs av Gryaab AB och används idag främst till parkering och som förvaringsyta. På sikt kommer fastigheten användas i samband med utbyggnationen av Ryaverket.

Göteborg Energi ska bygga en anläggning för förnybar kraftvärme i Rya-området som ska integreras med befintligt Rya kraftvärmeverk. Göteborg Energi har därför behov av att arrendera en del av Gryaabs fastighet för fordonsuppställning.

Föreslaget arrendeavtal löper under perioden 1 juni 2024 – 31 januari 2026. Gryaab kan avvara den del av fastigheten som Göteborg Energi vill arrendera och skulle förutsättningarna ändras så har Gryaab rätt att säga upp avtalet med en uppsägningstid på sex månader.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Arrendeavgiften är 53 340 kr/år vilket kommer indexeras upp enligt förändringar i SCB konsumentprisindex. Avgiften motsvarar samma kvadratmeterpris som Gryaab betalar för sitt arrendeavtal med Göteborgs Hamn på Rödjan 727:4.

Göteborg Energi ägs av Göteborgs Stads som även är Gryaabs största delägare. Arrendeavgiften bedöms mot den bakgrunden som skälig.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Göteborg Energis behov av mark grundar sig i deras kommande byggnation av en anläggning för förnybar kraftvärme i Rya-området. Gryaab kan komma att ha ett motsvarande behov när bolaget ska bygga ut sitt reningsverk från år 2029. Projekten och ett samarbete mellan bolagen bedöms påverka den ekologiska och sociala dimensionen positivt.

Avtalet reglerar att Göteborg Energi ska avlämna fastigheten i väl avstädat och ursprungligt skick.

Samverkan

Beslutet har behandlats på lokalt samverkansgruppsmöte den 19 oktober 2023.

Bilagor

1. Avtal om lägenhetsarrende

Ärendet

Ärendet avser ett arrendeavtal med Göteborg Energi för en del av fastigheten Färjestaden 20:6 som ägs av Gryaab.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastigheten Färjestaden 20:6 ägs av Gryaab AB och används idag främst till parkering och som förvaringsyta. På sikt kommer fastigheten användas i samband med utbyggnationen av Ryaverket.

Göteborg Energi ska bygga en anläggning för förnybar kraftvärme i Rya-området som ska integreras med befintligt Rya kraftvärmeverk. Göteborg Energi har därför behov av att arrendera en del av Gryaabs fastighet för fordonsuppställning.

Arrendeavtalet

Gryaab och Göteborg Energi har tagit fram ett avtal om lägenhetsarrende (en upplåtelse av mark räknas som lägenhetsarrende när den inte uppfyller förutsättningarna för att vara ett jordbruks-, bostads- eller anläggningsarrende). Genom avtalet har Gryaab försökt att minimera de eventuella risker som bolaget ser med att arrendera ut marken.

Avtalet gäller för perioden 1 juni 2024 – 31 januari 2026 och med en uppsägningstid för båda parter på tre månader. Gryaab bedöms kunna avvara den del av fastigheten som Göteborg Energi vill arrendera under denna tid och skulle förutsättningarna ändras så har Gryaab, utan att ange andra skäl, rätt att säga upp avtalet med en uppsägningstid på sex månader.

Arrendeavgiften är 53 340 kr/år vilket kommer indexeras upp enligt förändringar i SCB konsumentprisindex. Avgiften motsvarar samma kvadratmeterpris som Gryaab betalar för sitt arrendeavtal med Göteborgs Hamn på Rödjan 727:4.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Ärendet avser ett arrendeavtal med Göteborg Energi. Eftersom det rör sig om ingående av avtal med en av Gryaabs delägare eller ägaren närstående juridisk person, ska avtalet framläggas styrelsen för beslut. Avtalets innehåll är dock inte sådant att

det ska bedömas vara principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Bedömningen har gjorts med utgångspunkt i vad som står angivet om frågor av principiell beskaffenhet i Gryaab's ägardirektiv, Göteborgs Stadshus AB:s anvisningar för ärendeberedning och Göteborgs Stads riktlinjer för styrning.

Bolagets bedömning

Gryaab kan avvara den del av fastigheten som Göteborg Energi önskar arrendera och skulle förutsättningarna ändras så har Gryaab rätt att säga upp avtalet med en uppsägningstid på sex månader. Styrelsen föreslås godkänna avtalet enligt bilaga 1. Styrelsen föreslås även ge vd i uppdrag att teckna avtalet

Undertecknande parter har denna dag träffat följande avtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Fastighetsägare (jordägare)

Namn Gryaab AB	Personnr/orgnr 556137-2177
Adress Norra Fågelrovägen 3, 418 34 Göteborg	Telefon
E-post	Mobilnr

2. Arrendator

Namn Göteborg Energi AB	Personnr/orgnr 556362-6797
Namn	Personnr/orgnr
Adress Box 53, 401 20 Göteborg	Telefon
E-post	Mobilnr

3. Arrendeställets läge och omfattning

Kommun Göteborg	Fastighetsbeteckning Del av Färjestaden 20:6	Area ca 1270
Arrendeställets läge och omfattning framgår av bilaga.		Bilaga 2

4. Arrendeställets användning och arrenderättens innehåll

Parterna är överens om att upplåtelsen avser ett lägenhetsarrende, dvs. arrendestället upplåts således inte för jordbruk och är heller inte att anse som ett bostadsarrende eller anläggningsarrende.

Parterna är vidare överens om att arrendatorn inte har rätt till ersättning när fastighetsägaren säger upp avtalet.

Arrendestället används för

Upplagsplats
 Fordonsuppställning
 Uteplats
 Annat enligt bilaga
 Bilaga

Arrendatorn får inte använda arrendestället för annat ändamål än det överenskomna utan fastighetsägarens skriftliga tillstånd.

5. Arrendeställets skick

Arrendestället upplåts i befintligt skick

Arrendestället har besiktigats före tillträde, se bilaga.
 Bilaga

6. Upplåtelse- och uppsägningstid och förlängning

Alternativ 1 (Bestämd tid)		Alternativ 2 (Tillsvidare)
Fr.o.m. 2024-06-01	T.o.m. 2026-01-31	Fr.o.m. <input type="text"/> och tills vidare
<input type="checkbox"/> Avtalet upphör vid upplåtelse- och uppsägningstidens utgång. Ingen förlängning medges.		Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter <input type="text"/> månader från uppsägningen.
<input checked="" type="checkbox"/> Uppsägning av detta kontrakt ska ske minst <input type="text" value="3"/> månader före den avtalade upplåtelse- och uppsägningstidens utgång. I annat fall är avtalet förlängt med		
<input type="text" value="6"/> månader <input type="text"/> år		

7. Arrendeavgift

Kronor per år utgörande

total avgift

 avgift exkl tillägg angivna i bilaga
 Bilaga

Indexklausul

Ändring av avgiften sker i enlighet med bifogad indexklausul.
 Bilaga

8. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för arrendestället på grund av

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
 b) föreläggande från myndighet att vidta åtgärder inom arrendestället som föranleds av arrendatorns nyttjande

ska arrendatorn med verkan från inträdd kostnadsökning ersätta fastighetsägaren för den ökade kostnaden genom motsvarande höjning av arrendeavgiften.

9. Mervärdesskatt (moms)

Om upplåtelsen ingår i en verksamhet som är skattskyldig för mervärdesskatt ska arrendatorn betala vid varje tillfälle gällande moms. Denna, som betalas samtidigt med avgiften, beräknas på angivet avgiftsbelopp tillsammans med i förekommande fall utgående tillägg.

10. Avgiftens betalning

Avgiften tillsammans med förekommande tillägg betalas i förskott senast sista vardagen före varje

kalenderkvartals kalendermånads början genom insättning på

PlusGiro nr Bankgiro nr

11. Myndighetskrav m.m.

Arrendatorn ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för arrendeområdet nyttjande för avsedd användning. Arrendatorn ska samråda med fastighetsägaren innan åtgärder vidtas.

12. Miljö

Arrendatorn ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilket arrendestället upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Arrendatorn ansvarar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte.

13. Ansvar för skador

Arrendatorn ska svara för skador på arrendestället som uppkommit genom arrendatorns verksamhet på arrendestället. Arrendatorn har ansvar för sådan skada även efter avtalet upphört.

14. Ledningar

Fastighetsägaren har rätt att anlägga, bibehålla och underhålla ledningar inom arrendestället under upplåtelseiden.

15. Tillträde

Fastighetsägaren har rätt till besiktning i enlighet med jordabalken 8 kap 13§.

Fastighetsägaren har dessutom rätt till tillträde enligt bilaga. Bilaga

Fastighetsägaren ska underrätta nyttjanderättshavaren i god tid före tillträdet.

16. Säkerhet

Arrendatorn ska till fastighetsägaren senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

borgen ställd av bankgaranti intill ett belopp om annan säkerhet i form av Bilaga

Om avtalad säkerhet försämras under upplåtelseiden, ska arrendatorn ställa en ny säkerhet om fastighetsägaren begär det. Säkerheten ska vara sådan så att fastighetsägaren skäligen kan nöja sig med den. Om arrendatorn inte ställer en ny säkerhet inom tre månader, kan fastighetsägaren säga upp avtalet.

17. Återställande

Arrendatorn ska återlämna arrendestället väl avstädat och i den mån det är möjligt, återställa arrendeområdet i ursprungligt skick.

Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

18. Allmänna villkor

Arrendatorn förbinder sig att inte utan fastighetsägarens tillstånd överlåta några rättigheter enligt detta avtal på någon annan. att inte utan fastighetsägarens skriftliga tillstånd upplåta del av arrendestället. att väl vårda arrendeområdet och hålla det i städat skick.

19. Hantering av personuppgifter

Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga

20. Särskilda bestämmelser

Fritextbilaga
Karta över arrendestället

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga

20. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna upplåtelse upphör att gälla fr.o.m. detta kontraktets ikraftträdande.

Ort/datum	Ort/datum
Fastighetsägarens namn Gryaab AB	Arrendatorns namn Göteborg Energi AB
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande



Bilaga till

Avser

Arrendekontrakt nr 10-INH-3754	Fastighetsbeteckning Färjestaden 20:6
-----------------------------------	--

**Fastighetsägare
(jordägare)**

Namn Gryaab AB	Personnr/orgnr 556137-2177
-------------------	-------------------------------

Arrendator(er)

Namn Göteborg Energi AB	Personnr/orgnr 556362-6794
----------------------------	-------------------------------

Namn	Personnr/orgnr
------	----------------

Tillägg

Arrendestället hyrs ut i befintligt skick. Alla anpassningar som arrendatorn vill utföra bekostas av arrendatorn.

Gryaab och Göteborg Energi ska gemensamt besiktiga arrendestället då arrendetiden börjar för att fastställa huruvida arrendestället är i det skick som avtalats. Gryaab och Göteborg Energi ska gemensamt besiktiga arrendestället då arrendetiden upphör för att fastställa huruvida arrendestället är i det skick som avtalats. Parterna ska gemensamt upprätta och underteckna ett besiktningsprotokoll i två exemplar, ett för vardera parten. Om Göteborg Energi vid besiktningen inte finner några fel, ska detta noteras i protokollet. I protokollet ska också antecknas att Göteborg Energi godkänner arrendestället och dess skick. Om Göteborg Energi vid besiktningen finner fel, ska i protokollet antecknas i vilka avseenden Göteborg Energi menar att arrendestället avviker från avtalat skick eller från vad som följer av jordabalkens regler.

Arrendatorn förbinder sig att åtgärder arrendatorn utför skall följa svensk lagstiftning, myndighetskrav samt utföras fackmannamässigt.

Underhåll av arrendestället och där tillhörande anordningar bekostas och ombesörjs av arrendatorn.

Arrendatorn ombesörjer och bekostar all renhållning, inklusive snöröjning och sandning, inom arrendestället.

Nyttjanderätten till arrendestället enligt detta avtal får inte utan fastighetsägarens medgivande överlåtas eller inskrivas. Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap. 5–6 a §§ jordabalken om rätt till ersättning för Göteborg Energi med anledning av avtalets upphörande gäller således inte för detta avtal.”

Arrendeavgiften ska regleras efter förändringar i SCB Konsumentprisindex. Avgiftsreglering sker per den 1 januari varje år med den procentsats som indextalet för oktober månad året före har förändrats i förhållande till det indextal som legat till grund för den senast fastställda arrendeavgiften. Första regleringen sker år 2024 1:a januari enligt indextalet för oktober månad år 2023. Arrendeavgiften är exklusive moms. Fastighetsägaren åtar sig ansvaret att fakturera arrendeavgiften enligt reglerna ovan kvartalsvis till arrendatorns fakturaadress med märkning enligt önskemål. Det åligger arrendatorn att meddela eventuell adressändring.

Vid förändrade förutsättningar som innebär att fastighetsägaren har ett behov av den arrenderade marken äger fastighetsägaren rätt att säga upp avtalet om lägenhetsarrende. Vid en sådan uppsägning upphör avtalet gälla inom sex månader från tiden för uppsägning.

Twist i anledning av detta Avtal ska avgöras av domstol med Göteborgs tingsrätt som första instans.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Fastighetsägarens namn Gryaab AB	Arrendatorns namn Göteborg Energi AB
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Bilaga 2: banantomten, delar av

