

## Arrendeavtal

Mellan Nacka kommun, org. nr. 212000-0167, 131 81 Nacka, ("**Kommunen**") och Circle K Sverige AB, org. nr 556000-6834, 118 88 Stockholm ("**Circle K**"). Arrendeavtalet och dess bilaga benämns gemensamt ("**Arrendeavtalet**").

### 1 BAKGRUND

1.1 Kommunen (tidigare Nacka stad) har i tomträttsavtal ("**Tomträttsavtalet**") undertecknat den 27 oktober respektive 7 november 1958, upplåtit tomträtt till Circle K (tidigare Svenska Esso AB) avseende fastigheten Nacka Sicklaön 13:83 (tidigare benämnd stadsägan nr 2244) ("**Fastigheten**").

1.2 Parterna har i separat träffat avtal, överenskommit att tomträttsupplåtelsen enligt Tomträttsavtalet definitivt upphör den 31 december 2018 och att Kommunen istället från och med 1 januari 2019 – under en begränsad tid – ska upplåta Fastigheten med arrende till Circle K. Parterna har i det separata avtalet för att säkerställa ett ordnat avträde från Fastigheten överenskommit att Circle K:s ordinarie drift av verksamheten på Fastigheten ska upphöra innan denna begränsade tid är till ända. Under den senare delen av upplåtelsen ska Circle K:s verksamhet istället uteslutande vara inriktad på återställande och sanering av Fastigheten, innebärande att bl.a. tankbilstransporter till och från Fastigheten ska ha upphört. Villkoren för arrendeförhållandet regleras närmare i detta Arrendeavtal.

### 2 UPPLÅTELSEOBJEKTET

Genom Arrendeavtalet upplåter Kommunen arrende till fastigheten Nacka Sicklaön 13:83, se blåmarkering på bifogad ritning, Bilaga 1 ("**Arrendestället**"), till Circle K i befintligt skick och i övrigt på de i Arrendeavtalet angivna villkoren.

### **3 ARRENDETID, UPPSÄGNINGSTID OCH FÖRLÄNGNINGSTID**

- 3.1 Arrendetiden löper från och med den 1 januari 2019 till och med den 31 december 2036 ("**Arrendetiden**").
- 3.2 Arrendetiden är uppdelad i två perioder. Den första perioden löper från och med den 1 januari 2019 till och med den 31 december 2033 ("**Period 1**"). Den andra perioden löper från och med den 1 januari 2034 till och med den 31 december 2036 ("**Period 2**").
- 3.3 Circle K har när som helst, när samtliga avtalsförpliktelser i Arrendeavtalet respektive förlikningsavtalet, t.ex. sanering av mark är genomförda, en ensidig rätt att säga upp arrendeavtalet med tolv månaders uppsägningstid.
- 3.4 Circle K är medveten om att Kommunen efter det att Arrendetiden har löpt ut, har för avsikt att ta Arrendestället i anspråk för att uppföra bostäder m.m. Någon förlängning av Arrendeavtalet kommer därför inte under några förhållanden att aktualiseras. När Arrendetiden har löpt ut, upphör därför Arrendeavtalet automatiskt att gälla, utan föregående uppsägning från endera parten.
- 3.5 Detta Arrendeavtal avser att ersätta en tomträtsupplåtelse enligt Tomträtsavtalet under en kortare förlängningstid än vad som är möjligt enligt Tomträtsavtalet och avser även att för Kommunens räkning trygga att Circle K avflyttar vid Arrendetidens utgång. Tomträtt kan inte hävas under upplåtelsestiden, se 13 kap. 8 § andra meningen jordabalken. Detta Arrendeavtal ska ge Circle K samma skydd ur detta avseende under Arrendetiden som om det hade varit frågan om en tomträtsupplåtelse. Av denna anledning får Kommunen inte förverka eller häva arrenderätten med stöd av 8 kap. 23 § jordabalken eller på någon annan grund. Dock äger Kommunen, i likhet med vad som följer av 13 kap. 8 § första meningen jordabalken, vid Circle K:s avtalsbrott, kräva återställande, fullgörelse och ersättning för skada.

### **4 ÄNDRING ELLER TILLÄGG TILL ARRENDEAVTALET**

Ändring eller tillägg till Arrendeavtalet ska, för att vara giltigt, upprättas skriftligen och vara undertecknat av behörig firmatecknare för respektive part.

## **5 ARRENDATORNS ANVÄNDNING AV ARRENDESTÄLLET M.M.**

- 5.1 På Arrendestället har Circle K inom ramen för Tomträttsavtalet uppfört anläggning för drivmedelsdepå för hantering av drivmedel enligt miljötillstånd.
- 5.2 Arrendestället får under Period 1 endast användas för ovan angivet ändamål.
- 5.3 Under Period 2 får Arrendestället endast användas till avveckling av den i punkten 5.1 nämnda anläggningen. Verksamhet som bedrivs av Circle K på Arrendestället ska under Period 2 uteslutande vara inriktad på återställande av Arrendestället till tjänligt skick och sanering av Fastigheten, och får endast bestå i sådana direkta åtgärder och därmed förenlig verksamhet såsom närmare regleras i punkterna 15.3 och 15.4 samt i separat avtal.
- 5.4 Kommunen äger under Arrendetiden rätt att inom och över Arrendestället framdraga och vidmakthålla ledningar samt erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar i byggnader, så länge detta inte medför olägenhet av betydelse för Circle K.

## **6 TILLSTÅND OCH MYNDIGHETSKRAV M.M.**

- 6.1 Circle K ansvarar för att samtliga nödvändiga tillstånd ska finnas och upprätthållas för den verksamhet som bedrivs på Arrendestället och i dess anslutning. Circle K ska vidare stå för samtliga kostnader hänförliga till sådana tillstånd.
- 6.2 Om Circle K saknar ovan nämnda tillstånd, eller återkallas sådant tillstånd, får verksamheten inte längre bedrivas på Arrendestället. Sådant hinder frigör dock inte Circle K från fullgörandet av Circle K:s förpliktelser mot Kommunen på grund av arrendeförhållandet.
- 6.3 Om Circle K utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd utför arbeten på Arrendestället och Kommunen till följd av detta enligt gällande lagstiftning, så som exempelvis reglerna i plan- och bygglagen (2010:900), tvingas utge byggsanktionsavgift eller annan avgift eller vite, ska Circle K betala ersättning med motsvarande belopp till Kommunen.

- 6.4 Circle K ska vidare på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller försäkringsavtal från och med tillträdesdagen kan komma att kräva för Arrendeställets och anläggningens nyttjande för avsedd användning. Circle K ska samråda med Kommunen innan förändrande åtgärder vidtas.

## **7 ARRENDEAVGIFT**

- 7.1 Arrendeavgiften uppgår 5 100 000 kronor per år och ska den 1 januari varje år, justeras efter förändringar i KPI.
- 7.2 Arrendeavgiften ska erläggas efter anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början.
- 7.3 Vid försenad betalning av arrendeavgiften ska Circle K betala dels ränta enligt lag, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **8 AVGIFTER M.M.**

Circle K ansvarar under Arrendetiden för alla pålagor och avgifter kopplade till Circle Ks verksamhet avseende Arrendestället såsom t.ex. avfallshantering, fastighets- och gaturenhållning, vattenförsörjning m.m.

## **9 OFÖRUTSEDDA KOSTNADER M.M.**

Skulle efter Arrendeavtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för Arrendestället på grund av införande eller höjning av särskild för Fastigheten utgående skatt, avgift eller påslag som riksdag, regering eller myndighet kan komma att besluta om, ska Circle K med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning utöver den i avsnitt 7 stadgade arrendeavgiften till Kommunen.

## **10 ÖVERLÅTELSE, UPPLÅTELSE I ANDRA HAND M.M.**

- 10.1 Circle K har rätt att överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, därvid ska särskilt beaktas den tillträdande partens ekonomiska förhållanden och eventuella svenska säkerhetspolitiska aspekter.
- 10.2 För det fall Circle K avser att överlåta arrenderätten till annan, enligt punkt 10.1 ovan, åtar sig bolaget att ingå ett separat avtal med den tillträdande arrendatorn innebärande motsvarande villkor avseende tidplan, sanering och vite som följer av mellan parterna ingånget förlikningsavtal.
- 10.3 Circle K har inte rätt att upplåta del av eller hela Arrendestället i andra hand, upplåta särskild nyttjanderätt eller annan partiell rätt till Arrendestället som gäller efter Arrendetidens utgång. Detta gäller även vid förtida uppsägning enligt punkt 3.3.

## **11 DRIFT OCH UNDERHÅLL M.M.**

Circle K ansvarar för att Arrendestället under Arrendetiden bibehålls i godtagbart skick. Circle K ansvarar för allt underhåll av mark och egna anläggningar m.m. Åsidosätter Circle K sin underhållsskyldighet, äger Kommunen, efter skriftlig rättelseanmaning som inte hörsammats, fullgöra skyldigheten på Circle K:s bekostnad.

## **12 BRANDSKYDD**

- 12.1 Circle K är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av befintligt tekniskt brandskydd på Arrendestället. Därutöver är Circle K skyldig att på egen bekostnad vidta alla nödvändiga drift- och underhållsåtgärder som enligt gällande lagstiftning krävs för att upprätthålla fullgott brandskydd.
- 12.2 Circle K förbinder sig att tillse att alla räddningsvägar, utrymningsvägar, eventuella sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som är försedda med varaktiga brandtätningar bibehåller sådana tätningar.

- 12.3 Circle K är medveten om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls 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 förhindra eller begränsa skador till följd av brand.

### **13 ANSVAR OCH FÖRSÄKRING**

- 13.1 Circle K är ansvarig för varje skada (sak-, person- eller förmögenhetsskada, dock ej ren förmögenhetsskada) som den bedrivna verksamheten eller Circle K:s personal vållar Kommunen eller tredje man genom oaktsamhet.
- 13.2 Circle K är skyldig att teckna och vidmakthålla erforderliga försäkringar för verksamhetens bedrivande, intill ett betryggande belopp.

### **14 FRÅGOR OM BROTT MOT ARRENDEAVTALET**

Det åligger den part som anser att ett förhållande utgör brott mot Arrendeaftalet att skriftligen informera motparten om detta förhållande och anmana om rättelse. Parterna åtar sig att efter sådan anmaning diskutera förhållandet och den part som gör förhållandet gällande ska presentera grunderna härför och ge motparten skälig tid för rättelse.

### **15 ARRENDEFÖRHÅLLANDETS UPPHÖRANDE**

- 15.1 Som framgår av punkten 3 ovan upphör Arrendeaftalet vid Arrendetidens utgående utan föregående uppsägning (se dock Circle K:s rätt till ensidig uppsägning). Parterna saknar av denna anledning möjlighet att begära uppskov med avträdet enligt 11 kap 6 b § jordabalken (1970:994) eller enligt någon annan bestämmelse i jordabalken.
- 15.2 Kommunen har inget intresse av och är inte skyldig att inlösa byggnad eller annan egendom som har uppförts på Arrendestället under Tomträttsavtalets löptid eller under Arrendetiden. Innan Arrendetiden löper ut åligger det därför Circle K att på egen bekostnad ta bort samtliga ovan jord uppförda anläggningar, så som exempelvis

samtliga byggnader, byggnadsverk, cisterner, installationer och liknande. All lös egendom ska också bortföras från Arrendestället.

- 15.3 Circle K har inom ramen för Tomträttsavtalet bedrivit verksamhet på Fastigheten sedan 1959. Vid beaktande av vad som utgör ett återställande av Arrendestället i tjänligt skick enligt 8 kap 21 § jordabalken, ska utgångspunkten därför vara att Circle K inför avträdet återställer Arrendestället i det skick som Arrendestället var i vid Tomträttsavtalets ingående (dock under beaktande av de bestående fysiska förändringar som verksamheten medfört i form av anläggandet av vägbanor, anläggande av bergrum, växtlighetens utveckling med mera och det allmänna slitage som bedriven verksamhet medfört) om inte annat följer av punkten 15.4 nedan.
- 15.4 Vad gäller sådan sanering av Fastigheten, som Circle K är skyldig att genomföra inom Fastigheten i egenskap av verksamhetsutövare enligt miljöbalken (1998:808), har parterna i separat avtal ("**Förlikningsavtalet**") överenskommit att Circle K i behövlig omfattning ska genomföra och bekosta marksanering (innefattande bergrum), som föranleder att marken inom Fastigheten uppnår Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning ("**MKM**"). Circle K ska efter det att Arrendeavtalet undertecknats av parterna inleda samråd med ansvarig tillsynsmyndighet för avveckling av verksamheten och sanering i god tid för att avveckling och sanering ska kunna slutföras inom Arrendetiden. Ovan angivna saneringsarbeten ska ha upphandlats och påbörjats inom Arrendestället. Saneringsprocessen, inkluderande tillstånd för denna sanering, av bergrum ska påbörjas omedelbart efter det att Arrendeavtalet har undertecknats av parterna.
- 15.5 Om någon av parterna begär det ska en avflyttningsbesiktning utföras inför avlämnandet. Kostnaderna för besiktningar ska delas lika mellan parterna och parterna ska gemensamt utse besiktningsmännen.

## **16 FORCE MAJEURE**

- 16.1 Kommunen fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av Arrendeavtalet och från skyldighet att betala skadestånd, om Kommunens åtaganden inte skäligen kan fullgöras på grund av t.ex. krig eller upplopp, eller på grund av sådana arbetsinställelser, blockad, eldsvåda, explosion, översvämning, avbrott i den

allmänna energiförsörjningen eller ingrepp av offentlig myndighet som Kommunen inte råder över och inte heller kunnat förutse.

- 16.2 Circle K fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av Arrendeavtalet och från skyldighet att betala skadestånd, om Circle Ks åtaganden inte skäligen kan fullgöras på grund av t.ex. krig eller upplopp, eller på grund av sådana arbetsinställelser, blockad, eldsvåda, explosion, översvämning, avbrott i den allmänna energiförsörjningen eller ingrepp av offentlig myndighet som Circle K inte råder över och inte heller kunnat förutse.

## **17 KONTAKT OCH MEDDELANDEN**

- 17.1 Meddelanden enligt detta Arrendeavtal ska vara skriftliga och ska anses vederbörligen givna om lämnade eller avsända till mottagande parts postadress enligt ovan.
- 17.2 Vad som anges ovan ska dock inte, utöver vad som anges i punkt 3.5, anses begränsa vad som anges i reglerna i 8 kapitlet jordabalken eller annan lagstiftning.

## **18 BESITTNINGSSKYDD M.M.**

Parterna är överens om att Circle K inte har någon form av besittningsskydd – vare sig direkt eller indirekt – till Arrendestället vid Arrendetidens utgång. Kommunen ska således inte utge någon form av ersättning till Circle K i samband med Arrendeavtalets upphörande. Bestämmelserna i 11 kapitlet 5-6 a §§ jordabalken om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendeavtalets upphörande gäller alltså inte för detta Arrendeavtal.

## **19 VILLKOR FÖR GILTIGHET**

Arrendeavtalet är villkorat av att

- I. Tomträttsavtalet, i enlighet med vad parterna har överenskommit i Förlikningsavtalet avtal, har löpt ut senast i samband med Arrendetidens

påbörjande samt att villkoren för Förlikningsavtalets ikraftträdande har uppfyllts (varvid noteras att Förlikningsavtalet kan komma att träda i kraft efter Arrendetidens planerade inledning, allt enligt villkoren för Förlikningsavtalets giltighet, innebärande att Arrendeavtalet i så fall träder i kraft med retroaktiv verkan från Arrendetidens inledning); samt

II. kommunfullmäktige i Nacka godkänner avtalet.

## 20 ÖVRIGT

Parterna är överens om att Arrendeavtalet ska ersätta samtliga tidigare muntliga och skriftliga överenskommelser mellan parterna som rör Fastigheten.

---

Detta Arrendeavtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna har tagit varsitt.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

**Nacka kommun**

**Circle K Sverige AB**

---

Mats Gerdau

---

Christina Andersson

---

Lena Dahlstedt

---

Thomas Schölin