



Ansvar 4944	Objekt 6907	Avtal 100	Projekt nr 6B64	
Deb	År	Månad	Dag	Sign
Ou	År	Månad	Dag	Sign

Avtal om tillägg till hyreskontrakt med hyresjusteringsklausul

Parter

Hyresvärd: Malmö kommun,
genom dess Servicenämnd
avdelning Stadsfastigheter

Hyresgäst: Grundskoleförvaltningen

Hyresobjekt

Djupadalsskolan belägen inom fastigheten Djupadal 2.

Projektbeskrivning

Hyresvärdens skall för hyresgästens räkning utföra ny- och tillbyggnation inom Djupadalsskolan. Befintlig byggnad F rivs och en ny byggnad med samma beteckning uppförs, 2 384 m² BTA. Till befintlig byggnad B uppförs en tillbyggnad, ca 900 m² BTA. Till befintlig byggnad E uppförs en tillbyggnad som inrymmer ett fläktrum samt entré, ca 30 m². För att uppfylla gällande krav på friyta kommer objektet att utökas med del av fastigheten Blåmossan 1 och tomtytan anpassas för skolverksamhet.

Detta avtal gäller under uppförandet och fram tills dess att slutreglering görs. I samband med slutreglering annulleras detta tilläggsavtal samt gällande hyresavtal 6907-100. Nytt hyresavtal tecknas där detta tilläggsavtal bakas in och då med en hyrestid på 20 år.

Ny- och tillbyggnationen är så pass omfattande att objektet utgår från skolhyrespaketet.

Ritning enligt bilaga 1.

Beräkningsunderlag

Beräkningen av tilläggshyran grundas på kostnadsberäkning utförd av Stadsfastigheter, april 2017.

Investeringens hyresgrundande belopp	97 600	tkr
Ränta	4	%

Investeringen har beräknats enligt komponentavskrivningsprincipen.

Tilläggshyra

Tilläggshyran uppgår till ca 7 100 000 kr per år varav investeringsdelen är 5 700 000 kr per år och drift- och underhållsdelen är 1 400 000 kr per år. Kostnad för markavgäld är inräknad i drift- och underhållsdelen. Denna är preliminär och kommer att regleras mot verklig kostnad.

Index

Drift- och underhållsdelen skall indexregleras med 100 % varje årsskifte anpassat till indextalet för oktober månad år 2019, bastal ännu ej känt.



Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändras i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktober månad.

Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.
Hyresändringen sker alltid fr.o.m. 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkningen.

Hyrestid

Hyrestiden är 20 år, från och med 2020-06-01 till och med 2040-12-31. Tillträdesdagen är preliminär.
Vid förändring av tidplan gäller inflyttning från och med första månadsskifte efter godkänd slutbesiktning.

Hyresjustering

Tilläggshyran enligt ovan kan komma att justeras när projektets totalkostnad redovisats.
Avviker projektets slutliga hyresgrundande belopp, enligt nu gällande programhandlingar, skall hyresjustering ske avseende investeringens del av hyran dock max +/- 10 %. Investeringsdelen av hyran kan därmed påverka hyresnivån med max +/- 57 000 kr per år.

Sker förändringar i projektet i förhållande till nu gällande programhandlingar, skall dock dessa förändringar till fullo påverka tilläggshyran, både upp- och nedåt.

Övriga villkor

Detta avtal gäller endast under förutsättning att erforderliga tillstånd erhålles och att medel för investeringen beviljas.

Om projektet inte fullföljs förbinder hyresgästen sig att ersätta Stadsfastigheter för de då nerlagda kostnaderna.

Om hyresförhållandet upphör före detta avtals slut är hyresgästen skyldig att senast i samband med avflyttningen betala de resterande kapitalkostnaderna enligt detta avtal.

För de fall att hyresgästen vill göra ytterligare ombyggnad under hyrestiden för detta avtal och som påverkar ovanstående ombyggnad, kan hyresvärden i samband med beslut om ny ombyggnad kräva att hyresgästen betalar de resterande kapitalkostnader enligt detta avtal.

Ombud se särskild handling.

I övrigt gäller hyreskontraktet till alla delar.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort, datum Malmö 170609	Ort, datum Malmö 2/6-17
Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter	Hyresgäst
Namnförtydligande Benny Thell Avdelningschef	Namnförtydligande Anders Malmquist Grundskoledirektör

Bil. 1

SAMMANFATTNING ÅTGÄRDER

ELEVANTAL:

ca 525 ELEVER (21 klasser á 25 elever) 3 parallellt åk F-6
Idag finns ca 530 elever i åk F-5

HUS A:

Mindre ombyggnad för att få en förbättrad kommunikation,
ökad tillgänglighet samt en planlösning anpassad till ny verksamhet.
I övrigt befintlig planlösning med inre underhåll samt ny ventilation.

HUS B1 och B2:

B1: Mindre ombyggnad vid anslutning mot nybyggnad.
För övrigt befintlig planlösning med inre underhåll
samt ny ventilation.

B2: Tillbyggnad i två plan.

HUS C:

Mindre ombyggnad, inre underhåll samt ny ventilation.

HUS D:

Befintlig planlösning med inre underhåll samt ny ventilation.

HUS F:

Ny byggnad i två plan ersätter befintlig paviljong (streckad).

HUS E:

Tillbyggnad av entré samt mindre ombyggnad,
inre underhåll och ny ventilation.

HUS A (Wadstagården):

Inre underhåll samt ny ventilation.

PAVILJONG (streckad vid by B2):

Byggnad tas bort när tillfällig bygglov går ut (HI-18)

BRANDSKYDD:

Efter renovering, om- och nybyggnad skall
samtliga lokaler uppfylla dagens krav
på brandskydd.

TILLGÄNGLIGHET:

Efter renovering, om- och nybyggnad skall
samtliga lokaler uppfylla grundläggande
tillgänglighet.

EVAKUERINGSLOKALER:

Evakuering av undervisning under
byggskedet återstår att lösa.

UTEYTA FÖR ELEVER

HELA SKOLAN:

21 Klasser/525 Elever
Utearea ca 11.870 kvm
=> 22,6 kvm/elev

NORRA SIDAN:

21 Klasser/525 Elever
Utearea ca 6650 kvm
=> 12,7 kvm/elev



[Handwritten signatures and initials]



Ansvar 4944	Objekt 6907	Avtal 100	Projekt 6B64
----------------	----------------	--------------	-----------------

Ombud för ny- och tillbyggnation inom Djupadalsskolan

Vid genomförandet av projekterings- och byggnadsarbeten föranledda av detta avtal skall hyresgästen utse ett ombud som skall företräda hyresgästen.

Hyresgästombudet kommer att kallas till erforderliga avstämningsmöten.

Hyresgästens och hyresvärdens ombud förutsetts ha de erforderliga befogenheter, kompetens och resurser för att kunna fullgöra sin ombudsroll.

Ombuden ansvar för den information från respektive organisation som behövs för att genomföra projektet.

Hyresgästens ombud har möjlighet att påverka utformningen med hänsyn till verksamhetens innehåll i projektet fram till och med fastställd situationsplan respektive planlösning.

Avser parterna att byta ut ombudet till annan person skall detta göras skriftligt med revidering av denna blankett.

Hyresgästens ombud är *Kadife Veyssel* som är informerad om sitt ansvar. Ombudet har befogenhet att godkänna kostnadsförändringar utöver överenskommen hyresgrundande investering för projektet.

Hyresvärdens ombud är Christoffer Bahrmark.

Ort, datum <i>Malmö 170609</i>	Ort, datum <i>Malmö, 2/6-17</i>
Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter	Hyresgäst
Namnförtydligande <i>[Signature]</i> Benny Thell Avdelningschef	Namnförtydligande <i>[Signature]</i> Anders Malmquist Grundskoledirektör

