

Ansvar 6287	Objekt 1333	Avtal 001		Projekt nr 5860
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: Kulturförvaltningen

Hyresobjekt

Tekniska museet belägen inom fastigheten Turbinen 4, Malmö kommun.

Projektbeskrivning

Hyresvärden skall för hyresgästens räkning utföra ombyggnad inom Tekniska museet, byggnad C. Ombyggnad görs i nuvarande hörsal, där befintligt våningsplan och takkonstruktion kommer att öppnas upp för att öka volymen. I projektet installeras ny stomme i form av stålbalkar nerifrån källarplan upp till ny takhöjd. Även källarplan genomgår ombyggnad för att öppna upp kommunikationsvägar inom byggnaden. Utöver detta kommer ny foajé och entré att byggas, se bifogad ritning där förändringarna framgår.

Hyresgästen är investeringsansvarig för delar kopplade till teknik såsom t.ex. projektorer, dessa ingår ej i tilläggshyran. Projektorerna kommer att innebära en utökad elförbrukning, denna är ej beräknad som en utökad drift- och underhållskostnad i detta tilläggsavtal då hyresgästen har eget abonnemang för el inom fastigheten i hyresavtalet.

Detta tilläggsavtal gäller under ombyggnaden och annulleras vid slutregleringen tillsammans med nuvarande hyreskontrakt 1333-101. Vid slutregleringen kommer nytt hyreskontrakt tecknas med hyrestid om 15 år.

Beräkningsunderlag

Beräkningen av tilläggshyran grundas på kostnadsberäkning utförd av Stadsfastigheter, november 2018.

Investeringens hyresgrundande belopp 17 000 tkr

Ränta 3 %

Investeringen har beräknats enligt princip för komponentavskrivning.

Den hyresgrundande investeringen kommer att påverkas då hyresgästen erhållit investeringsbidrag från Tillväxtverket. Avskrivningstiden avseende bidraget kommer vara samma som för ombyggnationen. I dagsläget är bidragets storlek ej känt men kommer vara maximalt 50 % av den totala investeringskostnaden.

Tilläggshyra

Tilläggshyran uppgår till 940 000 kr per år varav investeringsdelen är 900 000 kr/år och drift- och underhållsdelen är 40 000 kr/år.

Index

Drift- och underhållsdelen skall indexregleras med 100 % varje årsskifte anpassat till indextalet för oktober månad år 2020, bastal okänt.

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 föränlett omräkningen.

Hyrestid

Hyrestiden är fr.o.m. 2020-08-01. Tillträdesdagen är preliminär.

Vid förändring av tidplan gäller att lokalerna tas i bruk 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 +/- 15 %. Investeringsdelen av hyran kan därmed påverka hyresnivån med max +/- 135 000 kr. Hänsyn är ej tagen till hur eventuellt bidrag från Tillväxtverket påverkar hyresnivån.

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 samt att byggstart sker senast september 2019.

Skulle byggstart överskrida september 2019 görs en ny översyn av detta avtal med de förändrade förutsättningarna.

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

Detta tilläggsavtal gäller under ombyggnaden och annulleras vid slutregleringen tillsammans med nuvarande hyreskontrakt 1333-101. Nytt hyreskontrakt tecknas med hyrestid om 15 år.

Tilläggsavtal som sedan tidigare tillhör hyreskontrakt 1333-101 kommer att fortlöpa vid omskrivning av hyreskontraktet i samband med slutregleringen.

I övrigt gäller hyreskontraktet till alla delar.

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

Ort, datum Malmö	Ort, datum Malmö
Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter	Hyresgäst Malmö kommun, genom dess Kulturnämnd
Namnförtydligande	Namnförtydligande