



Ansvar 4944	Objekt 6958	Avtal 005	Projekt nr 6D68	
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: Skolrestauranger

Hyresobjekt

Augustenborgsskolan belägen inom fastigheten Sofiedal 3.

Projektbeskrivning

Hyresvärden skall för hyresgästens räkning utföra ombyggnation av köket på Augustenborgsskolan, från mottagningskök till tillagningskök.

Ombyggnationen innefattar en totalrenovering och modernisering av köket samt anpassning av diskinlämning, kyl- och frysrum samt omklädningsrum.

För att säkerställa utrymning vid brand kommer även hemkunskapsalen till viss del att byggas om, vilket finansieras av skolrestauranger och regleras i detta avtal.

I samband med ombyggnationen utökas antal portioner med ca 200, från 600–800. Kökets utökade kapacitet kräver att ventilationssystemet kompletteras med ytterligare ett ventilationsaggregat.

Ombyggnationen innebär en tillkommande yta på 47 m² för hyresgästen, varav 9 m² avser utökning av köket (yta som tidigare var tidigare förråd och pentry) och 47 m² avser yta i källarlokal där det nya ventilationsaggregatet placeras.

Ritning enligt bilaga 1.

Installation av grovdiskmaskin, ny tunneldiskmaskin samt utbyte av stor del av övrig köksutrustning. Kostnader för köksmaskiner kommer att faktureras Skolrestauranger separat. Dessa är preliminärt beräknade till 2 500 000 kr och kommer att regleras mot verklig kostnad vid faktureringsstillfället. Hyresgästen ansvarar själv för drift och underhåll samt reinvestering av dessa maskiner.

Detta avtal gäller under uppförandet och fram tills dess att slutreglering görs. I samband med slutreglering annulleras detta tilläggsavtal samt gällande hyresavtal 6958-005. Nytt hyresavtal tecknas där detta tilläggsavtal bakas in och då med en hyrestid på 20 år. Preliminär hyra för det nya hyresavtalet är 880 000 kr.

Beräkningsunderlag

Beräkningen av tilläggshyran grundas på kostnadsberäkning utförd av Stadsfastigheter, januari 2019.

Investeringens hyresgrundande belopp	10 600	tkr
Köksmaskiner	2 500	tkr
Ränta	3	%
Investeringen har beräknats enligt komponentavskrivningsprincipen.		

SERVICEFÖRVALTNINGEN
Henrik Smithsgatan 13
SE-205 80 Malmö, Sweden
Tel. +46 40 34 18 66
Fax. +46 40 34 18 33
Plusgiro 496 10 42-1
Bankgiro 5926-4432
Org.nr 212000-1124
stadsfastigheter@malmo.se
www.malmo.se

Tilläggshyra

Tilläggshyran uppgår till 830 000 kr varav investeringsdelen är 670 000 och drift- och underhållsdelen är 160 000 kr.

Index

Drift- och underhållsdelen skall indexregleras med 100 % varje årsskifte anpassat till indextalet för oktober månad år 2019, bastal ej känt vid tidpunkten för upprättande av detta avtal.

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 2020-01-01 och 2039-12-31. Hyrestidens startdatum är preliminär. Vid förändring av tidplan gäller startdatum från och med första månadsskifte efter godkänd slutbesiktning.

Hyresjustering

Tilläggshyran enligt ovan kan komma att justeras när projektets totalkostnad redovisats. Justering kommer att ske utifrån projektets verkliga kostnad.

Sker förändringar i projektet i förhållande till nu gällande programhandlingar, skall 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.

Detta avtal gäller under förutsättning att byggstart sker senast 1/6 2019. Skulle byggstart överskrida detta datum 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.

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 19/01/10	Ort, datum 19/01/15
Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter	Hyresgäst
Namnförtydligande Jenny Groothuis Enhetschef Stadsfastigheter	Namnförtydligande Carina Tempel Servicedirektör