



Ansvar 8195	Objekt 1268	Avtal 032		Projekt nr 6561
Deb	År	Månad	Dag	Sign
Ou	År	Månad	Dag	Sign

## Avtal om tillägg till hyreskontrakt 1268-032, ombyggnad för Kontaktcenter

### Parter

Hyresvärd: Malmö kommun,  
genom dess Servicenämnd  
avdelning Stadsfastigheter

Hyresgäst: Serviceförvaltningen, Kommuntjänster

### Hyresobjekt

Lokal belägen på Stadshuset inom fastigheten Malmö Rapphönan 29.

### Projektbeskrivning

Hyresvärdens skall för hyresgästens räkning utföra ombyggnad inom hus A plan 1. Ombyggnaden avser verksamhetsanpassning för Malmö stads kontaktcenter och uppgår till ca 1 300 m<sup>2</sup> LOA. Befintliga lokaler byggs om och totalrenoveras. I projektet ingår även en flytt av post- och varumottagningen, ombyggnad av en entré mot innergården, ny reception för konferenscenter och ett nytt miljöhus på innergården (deras befintliga ytor försvinner i ombyggnaden för kontaktcentret).  
Ritningar bilaga 1-4.

### Beräkningsunderlag

Beräkningen av tilläggshyran grundas på kostnadsberäkning utförd av Stadsfastigheter, april år 2019.

Investeringens hyresgrundande belopp	25 000	tkr
Ränta	3	%

Investeringen har beräknats enligt komponentavskrivningsprincipen.

Marknadsosäkerhetsfaktorns belopp i detta projekt är 2 500 tkr och ingår ej i ovanstående hyresgrundande belopp.

### Tilläggshyra

Tilläggshyran uppgår till 1 590 000 kr per år varav investeringsdelen är 1 510 000 kr/år och drift- och underhållsdelen är 80 000 kr/år. Den del som motsvarar drift- och underhållskostnader kvarstår efter hyrestidens utgång.

### Index

Drift- och underhållsdelen skall indexregleras med 100 % varje årsskifte anpassat till indextalet för oktober månad år 2020, bastal f n 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 inflyttningsdatum, vilket är osäkert på grund av att nya lokaler måste hittas till idag befintliga hyresgäster i berörda lokaler. Uppskattad hyrestid är från och med 2021-02-01 till och med 2041-01-31. Tillträdesdagen är preliminär. Vid förändring av tidplan gäller inflyttning från och med första månadsskifte efter godkänd slutbesiktning.

### Hyresjustering

Tilläggshyran enligt investeringsdelen ovan, som beräknats utifrån programhandlingar, kommer att justeras mot verklig kostnad dock högst upp till 1 740 000 tkr. Marknadsosäkerhetsfaktorn om 2 500 tkr genererar en ökad hyreskostnad om 150 000 kr/år.

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

Tilläggsarbeten beställda av hyresgästen ska hyresberäknas och godkännas så som en tilläggshyra.

### Övriga villkor

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

Tilläggsavtalet gäller under förutsättning att byggstart sker under år 2020. Skulle byggstart överskrida denna tid 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.

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 tilläggsavtal och som påverkar ovanstående ombyggnad, kan hyresvärden i samband med beslut om ny ombyggnad kräva att hyresgästen betalar 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 <b>Malmö</b> 20190803	Ort, datum Malmö 2019-05-29
Hyresvärd <b>Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter</b> 	Hyresgäst 
Namnförtydligande <b>Susann Alfredsson</b>	Namnförtydligande <b>Helén Nilsson</b>