



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

Hyresvärden skall för hyresgästens räkning utföra ombyggnad inom Djupadalsskolan. Ombyggnationen avser verksamhetsanpassning av by D och innebär bland utbyggnad av matsalen då ytan är för liten i förhållande till antalet elever. Ombyggnation görs på bekostnad av nuvarande gymnastikhallen och berör 636 m² BTA (591 m² LOA). Ventilation, el och brandkrav ses över för att uppfylla dagens krav för de nya lokalerna. Ytskiktsreivering bestående av målning av väggar, byte samt lagning av golv och nya undertak utförs.

Ritning enligt bilaga 1.

Den del av detta avtal som avser åtgärder där reinvestering ingår (225 tkr) gäller under ombyggnaden och annulleras vid slutregleringen för att ingå i det nya hyreskontraktet 6907-004 (tidigare avtals nr 6907-100) med en hyrestid på 20 år.

Beräkningsunderlag

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

Investeringsens hyresgrundande belopp	15 500	tkr
Ränta	3	%

Marknadsosäkerhetsfaktorns belopp i detta projekt är 1 550 tkr och ingår ej i ovanstående hyresgrundande belopp.

Tilläggshyra

Tilläggshyran uppgår till ca 1 540 000 kr per år varav investeringsdelen är 1 525 000 per år och drift- och underhållsdelen är 15 000 kr per år.

Tilläggshyran delas upp i två delar:

- 1 315 000 kr (verksamhetsanpassning) med en hyrestid på 10 år. Reinvestering ingår ej.
- 225 000 kr per år varav investeringsdelen är 210 000 kr per år och drifts- och underhållsdelen är 15 000 kr per år. Tilläggshyran kommer att kvarstå så länge hyresförhållandet varar, då reinvestering ingår i denna del och avser bland annat nytt ventilationsaggregat (se under övriga villkor).

Index

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

Tillägghyran på 1 315 000 kr har en hyrestid på 10 år, från och med 2021-06-01 till och med 2031-05-31. Tillägghyran på 225 000 kr per år gäller från och med 2021-06-01 och följer därefter huvudavtalet.

Tillträdesdagen är preliminär.

Vid förändring av tidplan gäller inflyttning från och med första månadsskifte efter godkänd slutbesiktning.

Hyresjustering

Tillägghyran avseende investeringsdelen ovan, som beräknats utifrån programhandlingar, kommer att justeras mot verklig kostnad dock högst upp till 17 050 tkr. Marknadsosäkerhetsfaktorn om 1 550 tkr genererar en ökad hyreskostnad om 115 000 kr per år.

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

Tilläggsarbeten beställda av hyresgästen ska hyresberäknas och godkännas så som en tillägghyra

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 senast juli 2020. Skulle byggstart överskrida juli 2020 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 avtalsslut 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.

Den del av detta avtal som avser åtgärder där reinvestering ingår (225 tkr) gäller under ombyggnaden och annulleras vid slutregleringen för att ingå i det nya hyreskontraktet 6907-004 (tidigare avtals nr 6907-100) med en hyrestid på 20 år.

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 200122	Ort, datum Malmö 15/1-20
Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter	Hyresgäst
Namnförtydligande Jenny Groothuis Sektionschef Stadsfastigheter	Namnförtydligande Anders Malmquist Grundskoledirektör

