



Ansvar	Objekt	Avtal		Projekt nr
4944	6960	100		9093
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

Bulltoftaskolan belägen inom fastigheten Stubbamöllan 1 i Malmö.

Projektbeskrivning

Hyresvärdens skall för hyresgästens räkning utföra ombyggnad på Bulltoftaskolan. Ombyggnation innebär bland annat ventilation och verksamhetsanpassningar i byggnad A, B, C, D och E medan i dem övriga byggnader G och H sker främst åtgärder inom läs-, brand- och larmsystem.

Ombyggnaden av skolan omfattar även tekniska område inom el, VVS, brand, akustik, styr och konstruktion. I samband med ombyggnation tillgänglighets anpassas by A med en ny hiss. De befintliga toalettutrymmen som idag är svårtillgängliga rivs och i samband med det anpassas planlösningen i byggnad A, B och D för att ge plats för nya toaletter inklusive handikapptoaletter utspridda på samtliga våningsplan.

Byggnad E förlängs med en mindre tillbyggnad på ca 100 m² BTA som inrymmer ett nytt fläktrum, nya toaletter, städutrymme och ett grupprum. Verksamhetsanpassning görs av personalutrymmen i byggnad A. I anslutning till skolsköterska tillskapas utrymme för ett vilrum och en handikapptoalett. Generellt får lokalerna nya undertak som anpassas mot nya installationer och gällande akustikkraav. Ytskikt på golv, väggar fräschas upp och lagas. Utbildningssalar förses i enstaka fall med tvättställ, vilka ersätter tidigare tvätt bänkar i korridor. Här kompletteras också med väggabsorbenter för bättre akustik.

I källarplanet tillgänglighets anpassas det nedsänkta fritidsutrymmet med en ramp. En mindre hemkunnskapssal tillskapas, där en arbetsstation görs höj- och sänkbar för full tillgänglighet. Två befintliga utrymmen tas i anspråk för nya fläktrum.

I samband med aktivering av detta tilläggsavtal tillkommer ca 100 m² BTA.

Ritning enligt bilaga 1.

Beräkningsunderlag

Beräkningen av tilläggshyran grundas på kostnadsberäkning utförd av Stadsfastigheter, november 2022.

Total investering	70 000	tkr
Hyresvärdens investering	17 000	tkr
Investeringens hyresgrundande belopp	53 000	tkr
Ränta	2,5	%

Tillägghyra

Tillägghyran uppgår till 3 400 000 kr per år varav investeringsdelen är 3 281 000 kr per år och drift- och underhållsdelen är 119 000 kr per år. Reinvestering ingår.

Hyrestid

Tillägghyran på 3 400 000 tkr gäller från och med 2025-06-01 och följer därefter huvudavtalet.

Tillträdesdagen är preliminärt.

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

Hyresjustering

Tillägghyran avseende investeringsdelen ovan, som beräknats utifrån systemhandlingar, kommer att justeras mot verklig kostnad dock högst upp till 3 833 tkr. Marknadsosäkerhetsfaktorn om 7 000 tkr genererar en ökad hyreskostnad om 433 tkr per år.

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

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 juni 2023. 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.

Om hyresförhållandet upphör före detta avtalslut 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 de resterande kapitalkostnader enligt detta avtal.

I övrigt gäller hyreskontraktet till alla delar.

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

Ort, datum Malmö 8/2-2023	Ort, datum Malmö 1/2-23
Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter 	Hyresgäst 
Namnförtydligande Jonny Aske	Namnförtydligande Peter Lindberg