

## Bilaga 6

### Överenskommelse om tilläggshyra, Nya Ektorps skola och idrottshall

Hemsö Nacka 1 KB ("Hyresvärden") och Nacka kommun ("Hyresgästen") har ingått ett hyresavtal med kontraktsnummer 31101 0100 01 ("Hyresavtalet") varigenom Hyresgästen hyr en lokal från Hyresvärden inom fastigheten Sicklaön 351:1, Nacka. Hyresgästen äger rätt att av Hyresvärden påkalla projektering av arbeten i enlighet med vad som framgår av punkterna 1–4 nedan. Rätten gäller t.o.m. 2022-02-28, vilket innebär att denna rätt förlorar sin verkan efter detta datum. För det fall Hyresgästen påkallar sin rätt att påkalla projektering ska denna överenskommelse om tilläggshyra vara en bilaga till Hyresavtalet som reglerar överenskomna hyrestillägg utöver grundhyra och utgöra en integrerad del av Hyresavtalet som i övrigt ska löpa på oförändrade villkor.

#### 1. Omfattning

Hyresgästen önskar i tillägg till Hyresavtalet att Hyresvärden också projekterar och färdigställer inbyggd-, monterad och fast ansluten inredning och utrustning, se närmare omfattning och utförande av arbetena som utgör grund för tilläggshyra i handlingarna som listas nedan ("Arbetena").

Bilaga 5.1 Gränsdragningslista investering

Bilaga 5.2 Typrumsbeskrivning

Bilaga 5.3 A-ritningar planlösning dat 210503

Äganderätten till den inredning och utrustning som ingår i Arbetena övergår till Hyresgästen på tillträdesdagen enligt Hyresavtalet i den mån inget annat följer av den till Hyresavtalet hörande gränsdragningslistan, bilaga 3. Eftersom Hyresgästen omfattas av lag om offentlig upphandling ("LOU") ska upphandling av arbetena följa gällande LOU. Arbetena ska upphandlas enligt hyresavtalets projektgenomförandebilaga, bilaga 5. Det ska noteras särskilt att omfattningen av Arbetena kan komma att justeras om Hyresgästen önskar.

#### 2. Ersättning

Hyresgästen ska stå för kostnaden för Arbetena. Kostnaden består av Hyresvärdens faktiska, externa (d v s ej eget arbete), verifierade kostnader för Arbetena ("Kostnaden") och ska specificeras och styrkas när Arbetena är färdigställda.

Kostnaden för Arbetena, uppskattas uppgå vid avtalets tecknande uppgå till ca 12 000 000 kr exkl. moms. Parterna är införstådda med att detta endast är en uppskattning av Kostnaden och inte bindande. Återbetalningen av Kostnaden för Arbetena ska ske genom hyrestillägg som påförs från och med erläggandet av den första hyran och ska erläggas

tillsammans med hyran och i enlighet med regleringen av hyrans erläggande enligt Hyresavtalet.

Hyrestillägget ska antingen vara ett engångstillägg avseende hela eller delar av Kostnaden, så kallad direktbetalning, eller hyrestillägg som påförs hyran under antingen 10 eller 25 år. Vid avtalets tecknande är denna fördelning inte beslutad.

För det fall Kostnaden ska ersättas genom hyrestillägg under 10 eller 25 år är avskrivningstiden för Kostnaden beroende av respektive arbetes tekniska livslängd, se bilaga 5.1. Viss del av Kostnaden kommer därför bli avskriven efter att aktuellt hyrestillägg har påförts under 10 år och viss del efter 25 år. Hyrestillägget uppskattas utgå enligt följande:

- (i) Kalkylräntan för annuitetsberäkningen av årligt hyrestillägg är 5,6 % vilket medför att det sammanlagda hyrestillägget avseende arbeten med en avskrivningsperiod om 10 år uppskattas uppgå till ca 1 025 000 kr exkl. moms/år (under en hyrestid om 25 år), beräknat på ett belopp om ca 7 700 000 kr.
- (ii) Kalkylräntan för annuitetsberäkningen av årligt hyrestillägg är 5,6 % vilket medför att det sammanlagda hyrestillägget avseende arbeten med en avskrivningsperiod om 25 år uppskattas uppgå till 325 000 kr exkl. moms/år (under en hyrestid om 25 år), beräknat på ett belopp om ca 4 300 000 kr.

### **3. Skötsel, drift och underhåll m.m.**

Hyresgästen ansvarar för och bekostar all framtida skötsel, drift, underhåll och utbyte av den inredning och utrustning som omfattas av Arbetena. I övrigt påverkar ej Arbetena Hyresavtalets gränsdragningslista.

Det åligger Hyresvärden att, på tillträdesdagen enligt Hyresavtalet, till Hyresgästen överlämna all dokumentation, till exempel produktbeskrivningar, instruktionsböcker och garantibevis, avseende Arbetena och i den mån det krävs tillse att garantier och andra eventuella rättigheter överläts till Hyresgästen.

### **4. Tider**

Arbetena ska färdigställas i enlighet med huvudentreprenadens tidplan och i enlighet med vad som följer av projektgenomförandebilagan, bilaga 5. Hyresvärden ska tillse att tider avseende Arbetena, t ex för lämnande av besked, tas in i den övergripande tidplanen och beskedtidplanen för Projektet. Hyresgästen har dock inte rätt till ersättning för det fall en mindre del av Arbetena inte är färdigställda i enlighet med huvudentreprenaden och de återstående Arbetena inte väsentligen påverkar möjligheten att bedriva verksamhet i lokalen.

Arbetena medför inte att tillträdesdagen enligt Hyresavtalet förändrats.

Hyresvärden, genom sin anlitade entreprenör, ansvarar för samordning av Arbetena, såväl projektering av bygghandlingar som genomförande så att även erforderlig granskning som idrifttagande kan ske inom projektgenomförande innan hyrestiden påbörjas.

## 5. Övrigt

I övrigt löper Hyresavtalet på oförändrade villkor.

HEMSÖ NACKA 1 KB

NACKA KOMMUN

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

---

---