

Framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar (Stavsborgsskolan)

Bilaga 5 till hyresavtal nr xxx ("Hyresavtalet") mellan Hemsö Cullberg Holding AB, org. nr. 556932-8080 ("Hyresvärden") och Nacka kommun, org. nr. nr 212000-0167 ("Hyresgästen"). Hyresvärden och Hyresgästen kallas nedan gemensamt för "Parterna" och enskilt för "Part".

Denna bilaga har till syfte att reglera sådana framtida tilläggs- och nyinvesteringar som ska utföras eller kan komma utföras inom fastigheten med anledning av punkten 4 i bilaga 2, Särskilda bestämmelser till Hyresavtalet

Punkten 1 reglerar den av Parterna planerade ny- och ombyggnaden inom fastigheten, enligt Särskilda bestämmelser, bilaga 2, punkten 4 första stycket, som innebär att befintliga skolbyggnader rivs och ersätts av nyuppförda skolbyggnader ("Projektet").

Punkten 2 reglerar andra framtida utbyggnader och nya byggnader inom fastigheten där den totala projektkostnaden uppskattas till minimum 700 prisbasbelopp (enligt SFB).

Punkten 3 reglerar framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 700 prisbasbelopp (enligt SFB)).

Punkten 4 reglerar provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov (inhyrning av moduler, etc.).

Punkten 5 reglerar gemensamma bestämmelser för samtliga investeringar som Hyresvärden genomför efter begäran från Hyresgästen (punkterna 1-4).

1 Projektet

1.1 Hyresobjekt

Hyresgästen ska presentera för Hyresvärden de önskemål om ny- och ombyggnad som Hyresgästen har avseende Projektet och Parterna ska därefter komma överens om närmare omfattning och utformning av lokalen enligt Projektet. Hyresvärden ska därefter projektera den nya lokalen samt ta fram ritningar och programhandlingar, vilka ska ligga till grund för nytt hyresavtal som ska ingås mellan Parterna avseende förhyrning av hela det hyresobjekt som omfattas av Projektet. Hyresvärdens skyldighet att genomföra Projektet förutsätter att sådant nytt hyresavtal ingåtts mellan Parterna senast tre år från den dag då Hyresvärden tillträdde fastigheten i enlighet med köpeavtal mellan Parterna.

1.2 Hyresvillkor

Efter att projektering utförts i sådan omfattning att programhandlingar föreligger ska Parterna teckna hyresavtal avseende hela det hyresobjekt som omfattas av Projektet. Hyresavtalet ska, såvida annat inte framgår av omständigheterna, ha motsvarande innehåll som följer av mellan Parterna gällande hyresavtal, dock med följande justeringar.

Hyrestid: 20 år från tillträdesdagen. Tillträdesdagen är rörlig, med undantag för vad som kan följa av bilaga 5 b), och infaller den dag godkänd slutbesiktning föreligger avseende Hyresvärdens entreprenad för iordningställande av lokalen samt slutbesked erhållits (interimistiskt eller slutligt).

Hyra: Fastställs enligt bilaga 5 aii) (baserat på total rivning och nybyggnad).

Media: Kostnaden för mediaförbrukning avseende el, värme, VA och varmvatten ingår i hyran.
Projektgenomförandebilaga: Parternas samarbete m m under genomförandet av ny- och ombyggnaden regleras i bilaga 5 b).

Villkor: Hyresvärdens skyldighet att fullgöra ny- och ombyggnaden är villkorad av att Hyresvärden erhåller erforderliga myndighetstillstånd, såsom bygglov.

Efter att hyresavtal tecknats ska entreprenör för ny- och ombyggnaden upphandlas enligt lag (2007:1091) om offentlig upphandling, i enlighet med bilaga 5 b).

I det fall det innan projektstart för Projektet konstateras att det föreligger något definitivt hinder (faktisk omöjlighet) som gör att Projektet inte kan genomföras som avsett, eller i överenskommen modifierad form, på grund av s.k. force majeure (bestående i krig, krigsfara, undantagstillstånd eller liknande händelse) eller gällande plan, bygglov, övriga erforderliga myndighetstillstånd, hänsyn till upphandlingsskyldighet avseende entreprenadarbeten eller annan liknande omständighet, vilket hinder inte med rimliga resurser går att avhjälpa, äger Part rätt att begära att Projektet avslutas. Hyresgästen har även rätt att avsluta Projektet om det efter genomförd upphandling, men före det att avtal tecknas med entreprenör, framgår att det lägsta godtagbara anbudet för entreprenaden (kontraktssumman) överstiger den preliminära/ uppskattade beräkningen av kostnaden för entreprenaden (kontraktssumman) med mer än 25 procent. Om Projektet avslutas av någon av Parterna i enlighet med vad som anges i detta stycke ska Hyresgästen utge kompensation till Hyresvärden med 50 % av Köparens nedlagda och verifierade kostnader som blivit onödiga på grund av att Projektet inte blir av. Om ett hinder enligt ovan inte innebär definitiv omöjlighet, utan endast innebär tidsförskjutning av Projektet, ska Projektet genomföras med beaktande av den tidsförskjutning som följer av hindret (avseende bl.a. hyrestiden).

Om Projektet avbryts av Hyresgästen eller Hyresvärden i enlighet med föregående stycke ska hyrestiden för ursprungliga lokaler ändras till tio (10) år från tillträdesdagen i Parternas köpeavtal.

2 Annan framtida ny- och ombyggnad inom fastigheten där projektkostnaden uppskattas till minimum 700 prisbasbelopp (enligt SFB)

2.1 Hyresobjekt

Hyresgästen ska presentera för Hyresvärden de önskemål om ny- och ombyggnad som Hyresgästen har. Hyresvärden ska därefter projektera ny- och ombyggnaden baserat på Hyresgästens önskemål samt ta fram ritningar och programhandlingar, vilka ska ligga till grund för nytt hyresavtal som ska ingås mellan Parterna avseende förhyrning av hela hyresobjektet inklusive ny- och ombyggnaden.

2.2 Hyresvillkor

Efter att Parterna enats om omfattning och utformning av ny- och ombyggnaden och projektering utförts i sådan omfattning att programhandlingar ska Parterna teckna hyresavtal avseende hela hyresobjektet (både äldre och eventuella nybyggda delar). Hyresavtalet ska, såvida annat inte framgår av omständigheterna, ha motsvarande innehåll som följer av mellan Parterna gällande hyresavtal, dock med följande justeringar.

Hyrestid: 15 år från tillträdesdagen, dock att om Parterna ingått hyresavtal enligt punkten 1 ovan ska hyrestidens utgång aldrig infalla vid en tidigare tidpunkt än hyrestidens utgång enligt sagda hyresavtal. Tillträdesdagen är rörlig, med undantag för vad som kan följa av bilaga 5 b), och infaller den dag

godkänd slutbesiktning föreligger avseende Hyresvärdens entreprenad för iordningställande av lokalen samt slutbesked erhållits (interimistiskt eller slutligt).

Hyra: Fastställs enligt bilaga 5 ai).

Media: Hyresgästen svarar för kostnaden för mediaförbrukning avseende el (verksamhets- och fastighetsel), värme, VA, varmvatten och kyla.

Projektgenomförandebilaga: Parternas samarbete m m under genomförandet av ny- och ombyggnaden regleras i bilaga 5 b).

Drift och underhåll: Ansvar för drift och underhåll fördelas mellan Parterna i enlighet med vad som följer av bilaga 3.

Villkor: Hyresvärdens skyldighet att fullgöra ny- och ombyggnaden är villkorad av att Hyresvärden erhåller erforderliga myndighetstillstånd, såsom bygglov. För det fall sådant myndighetstillstånd inte erhålls, och bristen inte förväntas kunna avhjälpas inom 2 år, har Hyresvärden rätt att frånträda det nya hyresavtalet. I förekommande fall ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden med 50 procent av dennes kostnader för projektering.

Efter att hyresavtal tecknats ska entreprenör för ny- och ombyggnaden upphandlas enligt lag (2007:1091) om offentlig upphandling, i enlighet med bilaga 5 b).

3 Framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 700 prisbasbelopp (enligt SFB))

I det fall Hyresgästen önskar genomföra en ombyggnad av befintlig lokal alternativt en begränsad tillbyggnad ska detta finansieras genom ett hyrestillägg på befintligt hyresavtal för aktuell hyresperiod. Tillägget baseras på nedanstående modell.

Den verkliga produktionskostnaden beräknad enligt bilaga 5 aii) ska ligga till grund för det slutgiltiga hyrestillägget. Parterna ska innan arbetena påbörjas teckna tilläggsavtal avseende investeringen.

Hyresvärden ska presentera den avskrivningsplan som gäller för investeringen. Vid avflytt ska Hyresgästen ersätta eventuellt restvärde av investeringen.

Hyrestillägget hyra beräknas enligt nedanstående formel:

Slutlig produktionskostnad * (direktavkastningskrav om 6 % +/- differensen av 10-årig statsobligationsränta per den 1 oktober 2016 och 10-årig statsobligationsränta vid tidpunkten då investeringsbeslutet fattas (då tilläggsavtal undertecknas)).

Beräkningsexempel:

Produktionskostnad: 5 000 000 SEK

Direktavkastningskrav: 6 %

10-årig statsobligationsränta 1 oktober 2016: QQ %

Tidpunkt för investeringsbeslut: 1 april 2018

10-årig statsobligationsränta 1 april 2018: QQQ %

Preliminär tilläggshyra = 5 000 000 * (6 % + QQQ-QQ %)

Preliminär tilläggshyra = 5 000 000 * (6 % + QQQ-QQ %)

Hyresgästen ska istället för att välja ovanstående hyresförändring ha rätt att efter godkännande av Hyresvärden på egen bekostnad utföra sådan investering. Alla byggnadsarbeten på Fastigheten ska utföras och dokumenteras fackmannamässigt samt uppfylla samtliga myndighetskrav.

4 Provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov(inhyrning av moduler etc),

I det fall behov hos kommunen uppstår att snabbt tillskapa tillfälliga lokaler ska Hyresvärden erbjuda sig att genomföra en sådan lösning. Detta ska finansieras genom ett tillfälligt hyrestillägg motsvarande Hyresvärdens självkostnad med skäligt administrativt påslag och skäligt vinstpåslag för att genomföra denna provisoriska lösning.

Skulle Hyresvärden av olika skäl ej erbjuda sig att ta fram en lösning på detta lokalbehov äger Hyresgästen, efter samråd med Hyresvärden, rätt att själv på egen bekostnad lösa det tillfälliga lokalbehovet inom den aktuella fastigheten, utan krav på någon form av ersättning från Hyresvärden. Hyresvärden ska aktivt medverka till att bygglov meddelas för ovan angivna åtgärder.

5 Gemensamma bestämmelser

5.1 Tidplan

En tidplan ska upprättas av Hyresvärden för varje tilläggs- och nyinvesteringsprojekt enligt punkterna 1-4 ovan.

5.2 Ekonomisk redovisning

Hyresgästen kommer fortlöpande att hållas informerad om den ekonomiska utvecklingen i respektive projekt. Om Hyresvärden får indikationer på att projektet blir dyrare än den för Hyresgästen senast redovisade slutkostnadsprognosen ska diskussioner föras Parterna emellan för att försöka sänka kostnaderna i projektet. Efter genomfört projekt ska nedlagda kostnader i projektet redovisas för Hyresgästen.

5.3 Övrigt

Parterna ska tillsammans verka för att hitta de mest kostnadseffektiva lösningarna i projektet. Hyresvärden ska vidta åtgärder för att i samråd med Hyresgästen göra projektet billigare än uppskattat. Programändringar som påverkar projektets funktion eller slutkostnad ska alltid godkännas av båda parter.

5.4 Mervärdesskatt

Mervärdesskatt hanteras i enlighet med gällande hyresavtal.

5.5 Projekteringskostnader

För det fall Hyresgästen, i annat fall än som anges i punkten 1.2 ovan, väljer att avstå från att genomföra ny- och ombyggnad som föreslagits av Hyresgästen, innan ny- och ombyggnaden påbörjats, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för samtliga kostnader för projektering och övriga förgäveskostnader avseende den föreslagna ny- och ombyggnaden.

5.6 Hyra under ombyggnad m m

För Projektet gäller följande. Hyresgästen ska, från den dag då evakuering för rivning genomförs till dess tillträdesdagen infaller enligt det nya hyresavtalet mellan Parterna, såsom hyra betala sextio (60)

procent av ett belopp som motsvarar hyran för den ursprungliga lokalen. Vidare ska Hyresgästen under Projektet, såsom ett tillägg till hyran, ersätta Hyresvärden för dennes faktiska kostnader för evakueringslösningar. Hyrestillägget för evakueringslösningar ska, i förekommande fall, minskas med Hyresvärdens faktiska besparingar avseende mediaförbrukning för el, värme, varmvatten, VA och kyla under genomförandet av Projektet.

För övriga ny- och ombyggnader gäller att Hyresgästen ska betala full hyra enligt befintligt hyresavtal under det att ny- och ombyggnaderna genomförs, oberoende av i vilken omfattning Hyresgästen kan nyttja lokalen. Hyresgästen accepterar, utan krav på hyresreduktion eller annan kompensation, de begränsningar i lokalens skick som ny- och ombyggnaden innebär. Vidare ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes faktiska kostnader för evakueringslösningar. Hyrestillägget för evakueringslösningar ska, i förekommande fall, minskas med Hyresvärdens faktiska besparingar avseende mediaförbrukning för el, värme, varmvatten, VA och kyla under genomförandet av projektet.