

2013-11-21

Tjänsteskrivelse

Dnr

UN 13/000131, KS 13/240

Kontor

Utbildningskontoret

Handläggare

Lille-Vie Eklind
08-5230 2601lille-vie.ekind@sodertalje.se

Kontor

Kommunstyrelsens kontor

Handläggare

Johan Ljöstad
08-5230 1626johan.ljostad@sodertalje.se

Utbildningsnämnden

Kommunstyrelsen

Investering Igelsta grundskola ombyggnad**Sammanfattning av ärendet**

Projektet Igelsta grundskola finns i Mål och budget 2014-2016 (Igelsta, driftstart 2014). TelgeFastigheter AB har lämnat en hyresoffert för ett investeringsbelopp 46,5 miljoner SEK, detta innebär en ökad årshyra med 3 800 000 kr/år.

Kommunförvaltningen föreslår kommunstyrelsen att uppdra till TelgeFastigheter AB att utföra projekt ” Investering Igelsta grundskola ombyggnad” enligt handlingar godkända av projektgrupp som består av tjänstemän från utbildningskontoret och projektledare från TelgeFastigheter.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse utbildningskontoret daterad 2013-11-21
- Hyresoffert från TelgeFastigheter AB, daterad 2013-11-21
- Hyresoffertunderlag från TelgeFastigheter AB reviderad 2013-11-21
- Preliminärt hyresavtal Igelsta grundskola, daterad 2013-11-21
- Pedagogiskt perspektiv, daterad 2013-11-21
- PM Igelsta grundskola 2013, daterad 2013-11-21
- Barnchecklistan

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

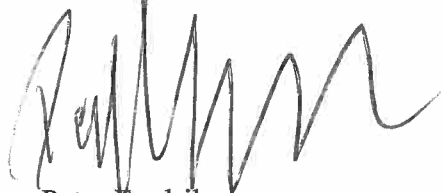
TelgeFastigheter AB har lämnat en hyresoffert baserad på ett investeringsbelopp 46,5 miljoner SEK, detta innebär en ökad årshyra på 3 800 000 kr/år, totalt inklusive ursprunglig hyra blir det 13 200 000 kr/år. Driftstart augusti 2014. Kompensation för ökade hyreskostnader får äskas av utbildningsnämnden när slutavräkning investeringsprojektet är gjord. Lokalkompensationen finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

Förvaltningens förslag till utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen tar beslut enligt förvaltningens förslag.

Förvaltningens förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen uppdrar till TelgeFastigheter AB att utföra projektet Igelsta grundskola med investeringsbelopp 46,5 miljoner SEK enligt bifogad hyresoffert.



Peter Fredriksson
Utbildningsdirektör



Martin Andréae
Stadsdirektör

Beslutet expedieras till:

Akten

Ksk – Redovisning

Ksk – Lokalstrateg

Telge AB

TelgeFastigheter AB

Utbildningskontoret

Johan Ljöstad
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

Igelsta grundskola hyresoffert ombyggnad

Ombyggnad av Igelstavikens gymnasium Östertälje, kv Sågverket, till grundskola.
Ombyggnaden på plan 1 – 2 avser bla delvis ny rumsindelning och rumskomplettering, ny ventilation, ny belysning, delvis nya ytskikt, ny utemiljö m.m.

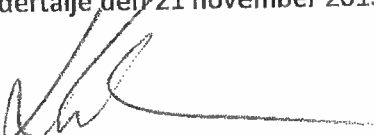
Investeringen är budgeterad till 46 500 000 kr. Södertälje kommun betalar hyran på slutlig faktisk självkostnad för investeringen (enligt ny pris- och avtalsmodell för hyror).

Årlig hyra efter ombyggnaden blir enligt nedan;

Investering	46 500 000 kr
Ränta (enl självkostnad fn 3,2% + lr)	3,55 %
Avskrivningstid enligt K3 komponentavskrivning	10 -100 år
Ränta på investeringen	1 650 000 kr
Avskrivning	2 150 000 kr
Ursprunglig självkostnadshyra	9 400 000 kr
<hr/>	
Hyra år 1, exkl moms	13 200 000 kr

Samtliga belopp anges exklusive moms, vilket tillkommer på ovanstående. Om hyresgäst flyttar innan avskrivningstiden upphör skall återstående bokfört värde hanteras enligt kommunens och Telge Fastigheters gällande regler vid avflyttning.

Södertälje den 21 november 2013


LiseLott Nilsson

Cc: Lille-Vie Eklind Utbildningskontoret

Igelsta grundskola F-9

Hyresoffertunderlag

Upprättat av
Kjell Fällström

Datum
2013-11-19, reviderad
2013-11-21

INGÅENDE ARBETEN:

- Ny utemiljö med lekutrustning. Anpassning till grundskola.
- Ombyggnad av plan 1 och 2 exklusive kök, matsal och gymnastikhall inklusive omklädningsrum (plan 3 byggs inte om, behålls som det är idag).
- Nytt fläktaggregat i ett av fläktrummen (det som försörjer största delen av alla klassrum). Ny kanaldragning i 2 plan och nya don etc. pga. att utbildningskontoret vill att alla klassrum som idag är byggda för 25 personer ska vara för 32 personer.
- Ny belysning inklusive ny belysningsstyrning. Den befintliga belysningen uppfyller inte uppfyller dagens krav och belysningsstyrningen ger bl.a. en mycket lägre energiförbrukning (miljöförbättring).
- Lokalkompletteringar för grundskoleverksamhet; hemkunskapsal och slöjdsalar.
- Nya klassrumsdörrar på grund av ljudkrav.
- Vissa ombyggnader och kompletteringar av väggar på grund av ljudkrav.
- Till största delen nya undertak på grund av nya ventilationskanalsdragningar och ny belysning.
- Delvis nya ytskikt (golvmattor, målningsarbeten mm).
- Komplettering av utrymningslarm, ombyggnad av brandceller (glaspartier och dörrar) och nya beslagningar på grund av brandkrav.
- Nytt inbrottslarm.
- Nytt låssystem.
- Ny källsorteringsstation (Biobod).

OBS EJ INGÅENDE ARBETEN:

- Inga arbeten utförs på plan 3, kök och matsal, gymnastikhall inklusive tillhörande omklädningsrum.



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 4134-1002

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: TelgeFastigheter AB				Personnr/orgnr: 556054-0345	
Hyresgäst	Namn: Södertälje Kommun, Utbildningsnämnden				Personnr/orgnr: 212000-0159	
	Aviseringsadress: Fakturor, ref nr 179500, 151 89 Södertälje					
Lokalens adress m.m	Kommun: Södertälje			Fastighetsbeteckning: Sågverket 4		
	Gata: Korpudsvägen 9-11			Trappor/hus:		Lokalens nr:
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Grundskola					
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					Bilaga:
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					Bilaga:
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Övrig		5900			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	<input type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2014-08-01			Till och med den: 2014-07-31		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>5</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor 13.174.449 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga:
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		Bilaga:
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation					
	Betalning:					
	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen					

Sign

Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr: 4134-1002

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga</p>			Bilaga:		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:		
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:		
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>					
Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p>					
Hyresvärdens momsplikt	<p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p> <p><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.</p>				Bilaga:	
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	<input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början	<input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none;">PlusGiro nr: 850903-6</td> <td style="border: none;">BankGiro nr: 695-1552</td> </tr> </table>	PlusGiro nr: 850903-6	BankGiro nr: 695-1552
PlusGiro nr: 850903-6	BankGiro nr: 695-1552					
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.					
Miljöpåverkan	<p>Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljö. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p>			Bilaga:		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.					
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.					
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.					
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.			Sign	Sign		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarnande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.	
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.	
	<input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.		
	<input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		Bilaga:
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.		
Force majeure	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom		
	<input type="checkbox"/> borgen ställd av _____		Bilaga:
	<input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____		
	<input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____		
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.		
Personuppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Ramavtalet mellan parterna är överordnat detta avtal		Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.		
	Ort/datum: Södertälje den _____	Ort/datum: Södertälje den _____	
	Hyresvärdens namn: TelgeFastigheter AB	Hyresgästens namn: Södertälje Kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: LiseLott Nilsson	Namnförtydligande: Mats Christiansson	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

Utbildningskontoret
Ingela Netz

2013-11-21

Pedagogiskt perspektiv

Igelsta grundskola

Hållbart lärande i ett globalt samhälle

Bakgrund

Igelsta grundskola startar hösten 2014 som en F-9-skola för att möta det växande behovet av grundskoleplatser i stadens östra delar. När skolan är fullt utbyggd kommer den att rymma ca 600 elever. Skolan inryms i den fastighet som tidigare inhyst Vårdgymnasiet och Igelstavikens gymnasium. Lokalerna byggs om och anpassas till de krav och behov som en grundskoleverksamhet kräver.

Igelsta grundskola – nu och framåt

Den bärande idén för Igelsta grundskola, *hållbart lärande i ett globalt samhälle*, kommer att genomsyra verksamheten. Skolans syfte är att dess elever, när de lämnar skolan, ska vara trygga, kompetenta individer med självförtroende och framtidstro. Detta ställer höga krav på att skolan är relevant och att undervisningen varierad, lustfylld och tydligt målstyrd. Eleverna ska i hög grad vara delaktiga i undervisningen, och det omkringliggande samhället liksom elevernas intressen, erfarenheter och kunskaper ska vara självklara utgångspunkter i val av både stoff och metoder.

Hållbart lärande kan också definieras som ett ämnesintegrerat lärande som tar sin utgångspunkt i de förmågor läroplanen (Lgr11) beskriver, samt i EU:s nyckelkompetenser*.

På Igelsta grundskola kommer detta att synas i en undervisning som bedrivs i projektform och i integrerade arbeten med teoretiskt och praktiskt innehåll. Skolans hjärta kommer att vara torget på plan 1, där de teoretiska och praktisk-estetiska ämnena, inspirerade av Reggio Emilia-pedagogiken, möts i sammanhang där elever och lärare tillsammans utforskar, utvecklar och prövar sina kunskaper. Skolans miljö, både innanför och utanför de fysiska väggarna, ska vara pedagogiskt gynnsam och stimulera till lärande.

I hållbarhetstanken finns också ett *miljöperspektiv* som tar sig många uttryck. Ekologisk och närproducerad mat, egna kryddodlingar, studier av miljöpåverkan i närområdet och samarbete med olika aktörer, för att nämna några exempel.

Hållbart lärande betyder också att skolans förhållningssätt är att lärande sker överallt och alltid. Skolan ska vara en plats där lek, kreativitet och upptäckarglädje får ta stor plats, liksom alla former av kommunikation. Alla elever ska bli sedda och bekräftade och alla elever ska kunna formulera och beskriva sitt eget lärande.

Genom att arbeta språk- och kunskapsutvecklande ger Igelsta grundskola eleverna förutsättningar att nå långt i sin kunskapsutveckling, eftersom språk är nycklar till lärande.

Ett globalt samhälle är en självklarhet för dagens unga. Världen finns bokstavligen i varje människas hand, genom digitala verktyg och sociala nätverk, och i klassrummet, genom att elever och lärare har olika språkliga, kulturella och sociala erfarenheter. På Igelsta grundskola ska all den kompetens och erfarenhet som finns hos eleverna (och deras föräldrar) och lärarna mötas och tas tillvara med nyfikenhet och öppenhet. De gemensamma ramarna och spelreglerna kommer att vara mycket tydliga, vilket skapar en trygg, generös och positiv miljö på skolan.

Igelsta grundskola

– Ombyggnad

Datum: 2013-11-21

Handläggare: Lille-Vie Eklind, utbildningskontoret

Diarienummer: UN 13/000131, KS 13/240

Beskrivning av projektets process och utfall

Beslut

2012-11-26

Kommunfullmäktige beslutar att projektet "Igelsta grundskola" ska finnas med i lista över investeringsprojekt som ska uppföras av TelgeFastigheter. Projekt finns med i Mål och budget 2013-2015, med markeringsbelopp 50 miljoner SEK.

2013-10-25

Kommunstyrelsen beslutar att projektet "Igelsta grundskola" finns med i lista över investeringsprojekt som ska uppföras av TelgeFastigheter, se "Mål och budget 2014-2016".

2013-11-25

Kommunfullmäktige väntas besluta att projektet "Igelsta grundskola" ska finnas med i lista över investeringsprojekt som ska uppföras av TelgeFastigheter se "Mål och budget 2014-2016".

2013-12-13

Kommunstyrelsen väntas ge produktionsstartbeslut, besluta att TelgeFastigheter AB ska uppföra projektet "Igelsta grundskola" enligt de handlingar som ligger till grund för hyresoffert.

Byggprocessen - beslut

Byggprocessen börjar med beslut i Mål och budget, efter det kan projekteringsavtal upprättas mellan kommunen och TelgeFastigheter. När projekteringsavtal finns kan projektgrupp bildas och projektarbetet starta. Medverkande i projektgruppen under hela projektet är projektledare från TelgeFastigheter (leder projektet), byggprojektledare från utbildningskontoret (representant för utbildningskontorets ledningsgrupp), projektchef från entreprenör (i det här projektet Skanska). När programarbetet är klart och projekteringen så pass detaljerad att TelgeFastigheter kan lämna en hyresoffert kan projektet tas till kommunstyrelsen för produktionsstartbesked.

Wäntat beslut från kommunstyrelsen vid sammanträde 2013-12-13

Förvaltningens förslag är **produktionsstartbeslut** för ombyggnad av Igelsta grundskola enligt upprättade handlingar.

Först när beslut om produktionsstart finns kan TelgeFastigheter AB påbörja produktionsfasen, ombyggnaden av före detta gymnasieskolan. Innan dess utförs planering, programarbete och projektering.

Byggprocessen - utförande

Byggprocessen kan enklast beskrivas i faser som upprepas fram till att en tillräckligt bra lösning finns för varje fas. Det vill säga, en upprepande process under ordnade former.

1. Program upprättas. Ett byggnadsprogram beskriver krav på lokalerna med avseende på funktioner, samband, areabehov, tekniska system, arbetsmiljö, arkitektonisk utformning och ekonomiska ramar mm.

2. Projektering av programmet görs. Projektering är det skede då alla tekniska frågor bestäms. Projekteringen pågår fram till att information om projektet är så pass detaljerad så att en hyresoffert kan upprättas.
3. Ärende förs till utbildningsnämnden, samt kommunstyrelsen för produktionsstartbeslut.
4. Utförande av planerade åtgärder, produktion (efter beslut i nämnd och kommunstyrelsen).

Miljökrav hos TelgeFastigheter AB

SundaHus

Målet är att samtliga material som TelgeFastigheter AB tillåter i projektet ingår i databasen "Sunda Hus". I de fallen så inte är skäligt, på grund av kvalitet eller kostnad ska valt material godkännas av projektledare och en avvikelserapport skrivas.

SundaHus Miljödata är ett system för hälso- och miljöbedömning av produkter i bygg- och fastighetsbranschen. Kärnan i systemet är en databas med ämnen, material och produkter

<http://www.sundahus.se/home.aspx> Sunda hus är ett oberoende företag, vars affärsidé är att sälja systematiserad databaslagrad information och konsulttjänster för en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn.

GreenBuilding

Målsättning för TelgeFastigheter AB är att skicka in en ansökan om GreenBuilding certifikat för Igelsta grundskola.

GreenBuilding är ett system som lanserades år 2004 av EU-kommissionen för att kunna kvalitetsmärka energieffektiva byggnader. Programmet uppmanar ägare till andra fastigheter än bostäder att, på frivillig basis, effektivisera energianvändningen i sina byggnader inom en eller flera tekniska discipliner. Kriterierna för GreenBuilding vid ombyggnad är att sänka energiförbrukningen i fastigheten med 25 procent relativt den energiförbrukning som byggnaden hade innan ombyggnad.

Vad ska göras?

Anpassning av en före detta gymnasieskola till en grundskola F-9 inklusive utemiljö. För en mer detaljerad beskrivning hänvisas till bilaga "Hyresoffertunderlag daterad 2013-11-19".

Byggprojektets utgångsläge har varit ändamålsenliga grundskolelokaler med så små ändringar av befintlig byggnad som möjligt. Dock behöver myndighetskrav tillgodoses. Det innebär att en stor del av ombyggnaden är byte av ventilation och el samt ändring av dörrpartier på grund av brandsäkerhetskrav.

Tidplan

Förutsatt produktionsstartbesked i kommunstyrelsen kommer produktionen att starta så snart som möjligt (beror på bygglov tekniskt samråd mm). Beställd inflyttning är augusti 2014. Skolan ska starta höstterminen 2014.

BARNCHECKLISTA för Södertälje kommun

Dnr: UN 13/000131 KS 13/240

Ärende: Idrottshall Pershagen

Handläggare Lille-Vie Eklind och Johan Ljöstad

BARNCHECKLISTA som ska användas under beredningen av ärenden och därmed klargöra vilka beslut som kan beröra barn och ungdomar och därför behöver få en särskild barnkonsekvensanalys Den är avsedd att användas som ett redskap i Södertälje kommuns strävan att tillämpa principerna i FN:s barnkonvention.

Kommer beslutet att beröra barn och ungdomar, nu eller i framtiden?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Funktionella lokaler och utemiljö, väl anpassade till grundskoleverksamhet skapas genom planerad ombyggnad, anpassning av gymnasieskola.

Vid –JA- ska denna barnkonsekvensanalys fyllas i:

1. Innebär beslutet att barns och ungdomars bästa sätts i främsta rummet?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Projektets mål är att utforma en grundskola som har bra funktioner för en grundskolas verksamhet.

2. Är beslutet belyst ur barnets perspektiv?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Se punkt 1.

3. Innebär beslutet att barnets rätt till likvärdiga villkor beaktas med tanke på bl a kön, etniskt ursprung, hälsa, funktionshinder, tro eller social ställning?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Se punkt 1.

4. Har barn och ungdomar fått uttrycka sin mening?

Ja

Nej

På vilket sätt? / Varför inte?

Skolan har inte startat. Det finns inga elever att tillfråga.

Övrigt som bör tas hänsyn till.

Nej.