



SÖDERTÄLJE KOMMUN Kommunstyrelsen	
2017 -08- 24	
Dnr	Rnr

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-08-23

Kultur- och fritidskontoret

Kultur- och fritidsnämnden

Kommunstyrelsen

Investering produktionsstart GF-hallen

Dnr: KFN 2017/059

Sammanfattning av ärendet

I Mål och Budget 2017-2019 finns investeringsprojektet "GF-hallen"

Investeringens storlek är beräknad till 206 miljoner kronor. Kultur- och fritidsnämnden tillstyrker att kommunstyrelsen uppdrar åt Telge Fastigheter AB att utföra byggnadsprojektet enligt upprättade handlingar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2017-08-23

PM angående GF-hallen daterat 2017-08-23

Preliminärt hyresavtal Telge Fastigheter AB daterad den 2017-06-26

Hyresoffert från Telge Fastigheter AB daterad den 2017-06-26

Ärendet

I Mål och budget 2017-2019 har i bilaga 4C Lokalinvesteringar avsatts utrymme för en gymnastik och friidrottshall vid Täljhallen. I samband med denna byggnation ämnar Södertälje kommunen också att uppföra en ny friidrotts arena, Södertälje IP. Investeringsmedel för Södertälje IP samt fördyringen av GF-hallen kommer att säkras i och med att kommunfullmäktige antar Mål och budget för 2018-2020 och då kommer projektet att vara fullt finansierat.

Telge Fastigheter AB har i samråd med Kultur- och fritidskontoret, Södertälje gymnastik och sportförening, Södertälje IF, Södertälje simsällskap, Enhörna IF och Täljehallen AB upprättat handlingar som beskriver utformningen av GF-hallen och den ombyggda utomhusaren för friidrott.

GF-hallen är utformad som en träningsanläggning för främst barn- och ungdom. Anläggningen är anpassad för friidrott, gymnastik och simhopp. Vägledande i utformningen har varit att de olika idrotterna skall kunna använda arenan samtidigt.

GF-hallen har till delar samlokaliserats med Täljehallen för att vinna fördelar i drift och nyttjande av gemensamhetsytor. För att bereda plats för GF-hallen har den gamla friidrottsarenan flyttats närmare Idrottsvägen. Den nya friidrottsarenan utomhus är utformad för att det där ska kunna hållas tävlingar på SM-nivå, för såväl ungdom som seniorer.

Den av Telge Fastigheter AB presenterade hyresofferten avser endast själva byggnaden GF-hallen.

Övriga investeringar för friidrottsanläggningen utomhus inkluderande friidrottsanläggningen med måldomartorn och vaktmästarbyggnaden tas som en KF/KS investering. Projektering och utförande av delar som tillhör Rosenlund 1:4 (Södertälje IP) kommer att samordnas av Telge Fastigheter AB. Kostnaden för detta arbete kommer att vidarefaktureras till Kultur- och fritidsnämnden.

Investeringen i den befintliga Täljehallen är en del i uppgörelsen mellan Täljehallen AB och Telge Fastigheter AB. Upprustningen i Täljehallen avser omklädnadsrum och korridor som kommer att kunna samnyttjas med den nya GF-hallens behov. I avtalet finns en överenskommelse om en nyttjanderätt för GF-hallens hyresgäster på 25 % av nyttjandet av Täljehallens omklädningsrum. Täljehallen har idag en överkapacitet gällande omklädningsrum.

Investeringens storlek för projektet i sin helhet innehållande GF-hallen, utomhusanläggning för friidrott, samt den redan genomförda investeringen gällande flytt av fotbollsplaner till Östertälje IP, är bedömd till totalt 206 mkr.

Kultur- och fritidsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen att uppdra åt Telge Fastigheter AB att utföra nybyggnadsprojektet "GF-hallen" enligt systemhandling 2017-03-31 samt bygglovhandling måldomartorn 2017-06-27.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Investeringens storlek för projektet i sin helhet innehållande GF-hallen, utomhusanläggning för friidrott, samt den redan genomförda investeringen gällande flytt av fotbollsplaner till Östertälje IP, är bedömd till totalt cirka 206 mkr.

Av detta har Telge Fastigheter AB har lämnat en offert baserad på investeringsbeloppet 157 mkr avseende GF-hallen. Beloppet utgör investering för GF-hallen som Telge Fastigheter AB kommer att äga och hyra ut till Kultur och fritidsnämnden. Övriga investeringar är KF/KS beslutade investeringar som Kultur- och fritidsnämnden genomför tillsammans med Telge Fastigheter AB.

Detta innebär en total årshyra till cirka 11 000 000 kr per år avser Telge Fastigheters AB:s del av investeringen. Driftstart för verksamheten kan tidigast ske under oktober 2019.

Byggprojektet kommer enligt gällande tidplan att genomföra slutbesiktning senast den sista september 2019. Efter det ska byggnadsinspektören lämna slutbesked innan Kultur- och fritidskontoret får tillträde för att inreda anläggningen. Beräknad driftstart är oktober 2019.

Kompensation för ökade hyreskostnader och kapitaltjänstkostnader får äskas när slutavräkning för investeringsprojektet är gjord. Lokalkompensation finansieras ur det centrala anslaget för ökade hyreskostnader.

Kultur- och fritidsnämnden genomför investeringar på Södertälje IP och Östertälje IP inkluderande friidrottsarena, måldomartorn, vaktmästeri och ersättningsplaner för fotboll på Östertälje IP. Detta genomförs som en KF/KS-investering på totalt 49 mkr. Av detta har Kultur- och fritidsnämnden investerat 5 342 000 mkr på Östertälje IP under 2016/17, då återstår 600 000 kr i slutavräkning efter besiktning.

Översikt KS/KF investering

(tkr)	2016	2017	2018	2019	SUMMA
Östertälje IP	5 342	600			5 942
Södertälje IP MoB			41 000		41 000
Tillägg måldomartorn mm			2 000		2 000
SUMMA	5 342	600	43 000		48 942

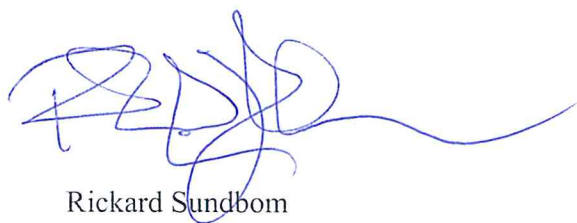
Kultur och fritidsnämnden kommer vidare i budget för 2019 äska ytterligare medel för driften av verksamheten. Ambitionen är att SBBK skall ansvara för den drift som normalt Kultur- och fritidskontoret ansvarar för. I inledande diskussioner med Södertälje Basketbollklubb (SBBK) har kostnaden beräknats till cirka 1 000 000 kr beroende på den slutgiltiga överenskommelsen mellan Södertälje kommun, Telge Fastigheter AB samt SBBK: I detta ingår städ, administration, personal och visst underhåll. Kultur- och fritidsnämnden återkommer med äskande till budget 2019.

Kontorets/förvaltningens förslag till nämnden:

Kultur- och fritidsnämnden tillstyrker kommunstyrelsen besluta om produktionsstartbeslut och att uppdra åt Telge Fastigheter AB att utföra investeringsprojektet GF-hallen.

Förvaltningens förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen beslutar om produktionsstartbeslut och uppdrar åt Telge Fastigheter AB att utföra investeringsprojektet GF-hallen



Rickard Sundbom

Stadsdirektör



Staffan Jonsson

Kultur- och fritidschef

Handläggare: Anders Siljelöf
Anläggningschef
Förening och anläggning
Telefon (direkt): 2862
E-post: anders.siljelof@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Akten

Kommunstyrelsens kontor/Lokalstrateg

Samhällsbyggnadskontoret

Telge Fastigheter AB

Kultur- och fritidskontoret/Förenings och anläggningschef

GF hallen



Datum: 2017-08-23

Handläggare: Anders Siljelöf, Kultur- och fritidskontoret

Diarienummer: KFN 2017/059

Bakgrund GF hallen

Förutsättningarna för friidrottsträning har under vinterperioderna under många år varit undermåliga i Södertälje. Gymnastiken saknar också en funktionell träningsanläggning för gymnastik med bland annat hoppgröpar för effektivare träning. Det finns inte heller någon idrottshall som är anpassad för rytmisk gymnastik, med den takhöjd som krävs. Gymnastiken har slagit i taket vad det gäller att kunna ta emot fler medlemmar och för friidrotten är bristen på en bra anläggning ett stort hinder för att rekrytera nya medlemmar. Kultur- och fritidskontoret och föreningarna har gjort en gemensam bedömning att den nya hallen kommer innebära att långt flera barn och ungdomar kommer att gymnastisera och friidrotta jämfört med dagens situation. Gymnastik och friidrott är verksamheter som traditionellt lockar många unga flickor varför investeringen är viktig utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Diskussioner har under lång tid förts om hur och var en anläggning för dessa idrotter skall anläggas.

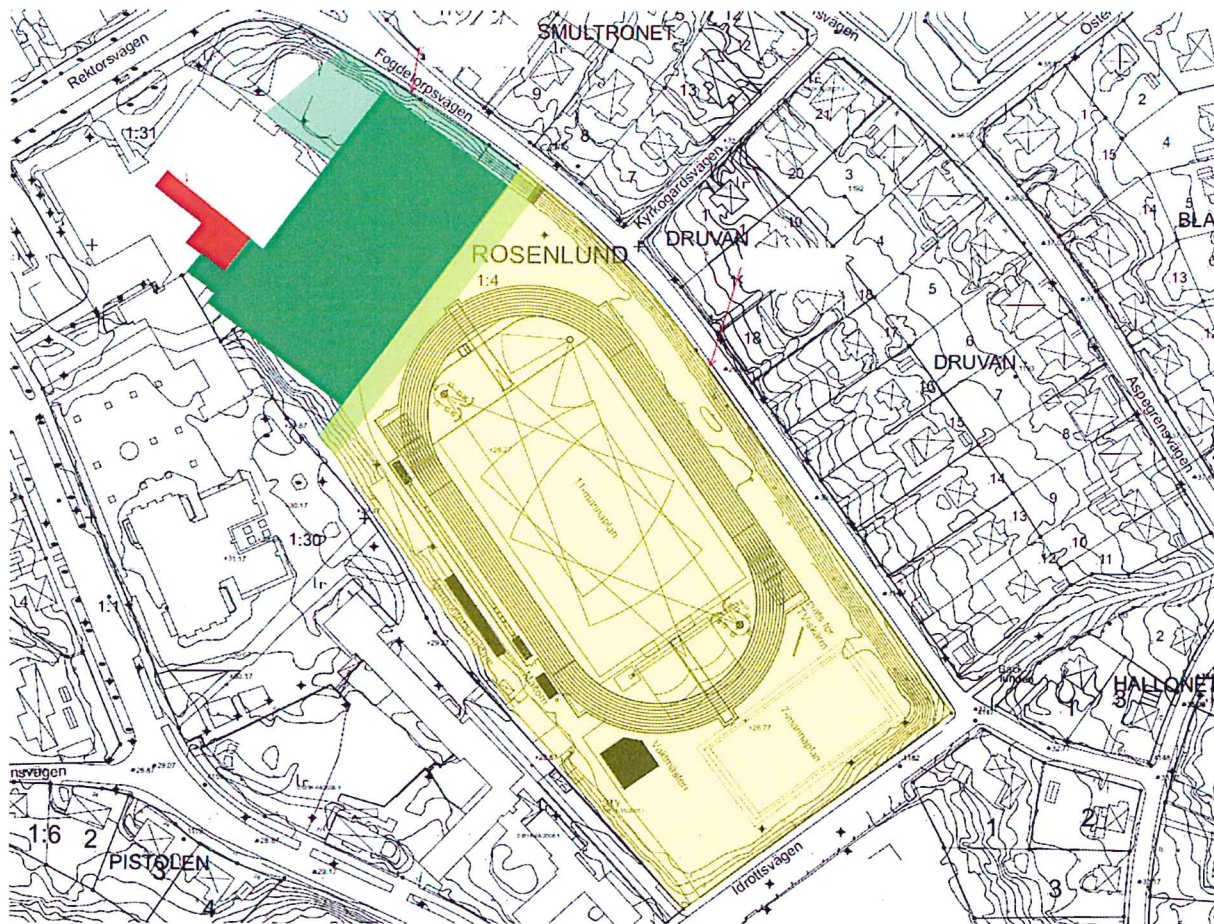
2013-02-21 beslutades av Kultur- och fritidsnämnden, Dnr 08/86, att utreda Södertälje IP i anslutning till Täljehallen som placering för GF-hallen och att inleda detaljplanarbetet för slutgiltigt beslut om placering.

Vad ska göras?

GF-hallen är utformad som en träningsanläggning för främst barn- och ungdom. Anläggningen är anpassad för friidrott, gymnastik och simhopp. Vägledande i utformningen har varit att de olika idrotterna skall kunna använda arenan samtidigt utan att störa varandra. De medverkande föreningarna har haft ett stort inflytande på utformningen av hallen för att detta skall vara möjligt på bästa tänkbara sätt.

GF-hallen har till delar samlokaliserats med Täljehallen för att vinna fördelar i drift och nyttjande av gemensamma ytor.

Anläggningen är inte utformad som en eventarena utan under arbetet har det varit viktigt att anläggningen skall anpassas för träning och mindre tävlingar med cirka 200 åskådarplatser. För att bereda plats för GF-hallen har den gamla friidrottsarenan flyttats närmare Idrottsvägen. Den nya friidrottsarenan utomhus är utformad för att det där ska kunna hållas tävlingar på SM-nivå för såväl ungdom som seniorer.



Innehåll i projektet

GF-hallen (investering av Telge Fastigheter AB)

En byggnad med bruttoarea 5960 kvm skall uppföras för träningsverksamheten för främst friidrott, gymnastik och landbaserad träning för simhopp. Anläggningen innehåller bland annat:

- Skjutbara läktare ca 210 platser
- Rundbanor för löpning 200 meter
- 60 meters löparbanor
- Hoppgröpar för längd och tresteg.
- Kastringar/burar för kula, diskus, slägga och viktkastning.
- Ansatsbana för spjutkastning.
- Höjd och stavhopp.
- 5 hoppgröpar för gymnastik och landbaserad träning för simhopp
- Golv för fristående och rytmisk gymnastik.
- Gymnustrustning för styrketräning
- Omklädnadsrum
- Toaletter, RWC
- Kanslilokaler.
- Foajé
- Förråd

Södertälje IP (investering av Kultur- och fritidsnämnden)

Utomhus anläggs en ny friidrottsanläggning anpassad upp till SM nivå för seniorer. Anläggningen innehåller bland annat:

- Löparbanor 8 rundbanor
- Hopp och kastområden
- Nytt måldomartorn/förråd som tillgänglighetsanpassat
- Ny vaktmästarbyggnad

Östertälje IP (investering av Kultur- och fritidsnämnden)

Flytt av fotbollsplaner samt upprustning. Anläggningen upprustas med bland annat:

- 11 manna konstgräsplan
- 7 manna konstgräsplan

Tidplan

Byggnationen kan tidigast starta hösten 2017. Start beror på produktionsstartbesked i kommunstyrelsen. Produktion är beräknad att utföras under perioden från oktober 2017 till september 2019.

Planeringsprocess

Arbete med att ta fram underlag för en hall för friidrott har pågått intensivt sedan 2012 i samverkan med föreningslivet.

Kultur- och fritidskontoret beställde 2014-04-23 en förstudie och detaljplan för GF-hallen vid Södertälje IP av Telge Fastigheter AB. Denna resulterade i en antagen detaljplan.

Kultur- och fritidskontoret beställde 2016-06- 03 systemhandlingar av Telge Fastigheter AB.

Efter att projekteringsavtal upprättats mellan kommun och Telge Fastigheter AB har en projektgrupp bildas och projektarbetet är nu i skede för att be kommunstyrelsen att ge projektet ett produktionsstartbesked.

Arbetet har letts av en styrgrupp bestående av:

- Staffan Jonsson Kultur- och fritidschef
- Liselott Nilsson Telge Fastigheter AB
- PO Fahlander Täljehallen AB

Medverkande i projektgruppen:

- Stefan Björndal Telge Fastigheter AB
- Peter Hornwall Telge Fastigheter AB
- Anders Siljelöf Kultur- och fritidskontoret
- Peter Witzell Täljehallen AB
- Emelie Svensson Fastec AB

Samverkan under hela processen har skett i nära samverkan med Södertälje IF, Enhörna IF, Södertälje Gymnastik och Sportförening och Södertälje SS som kommit med synpunkter och önskemål. En tillgänglighetssakkunnig har deltagit i projektarbetet för att säkerställa att alla tillgänglighetsfrågor är beaktade.

Miljökrav hos Telge Fastigheter AB

SundaHus

Målet är att samtliga material som Telge Fastigheter AB tillåter i projektet ingår i databasen "Sunda Hus". I de fall där det 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.

Green building

Detta innebär att energiförbrukningen skall vara minst 25 % lägre än gällande byggnorm.

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 4061-1003

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Telge Fastigheter AB		Personnr/orgnr: 556054-0345	
Hyresgäst	Namn: Södertälje Kommun, Kultur & Fritidsnämnden		Personnr/orgnr: 212000-0159	
	Aviseringsadress: Fakturor, referens 182270, 151 89 Södertälje			
Lokalens adress m.m	Kommun: Södertälje	Fastighetsbeteckning: Rosenlund 1:30		
	Gata: Erik Dahlbergs väg 12	Trappor/hus:	Lokalens nr:	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till GF-hallen ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			
				Bilaga:
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ 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 Övrig	Plan	ca m ² 5960	Areatyp Plan
				ca m ²
	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. ☐ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			
				Bilaga:
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☒ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)
			☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 2019-10-01		Till och med den: 2049-09-30	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 6 år ☐ _____ månader			
Hyra	Kronor 10.850.000 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Indexklausul	☐ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga:
Fastighetsskatt	☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.		☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	
				Bilaga:
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation			
	Betalning: El ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.			Bilaga:
	va ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.			Bilaga:
	Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.			Bilaga:
	Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.			Bilaga:
	Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.			Bilaga:
	Ventilation ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.			Bilaga:

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 4061-1003

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen			
Avfalls- hantering	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: ☐ 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. ☐ 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. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga			
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av 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 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 ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. 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 lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. 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.			
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. 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. 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 jämkningsskyldig 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.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på		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	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 miljölågstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga: 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.			

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 4061-1003

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	☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga:
Myndighetskrav m.m.	☐ 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. ☒ Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga:
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga	Bilaga:
	☐ 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 _____ ☐ enl bilaga	Bilaga:
	☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		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. ☐ 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 el, va och ventilation. 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	☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		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 befogad 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 ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		
	Bilaga: 2		
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	☒ Hyresvärden ☐ 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	☐ Hyresvärden ☐ 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	☐ 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	☒ 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.		
	☐ 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:

Sign

Sign

Linda Hillner
Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

Offert – Nybyggnad - Gymnastik- och friidrottshallen (kultur- och fritidsnämnden)

Till offerten bifogas preliminärt hyresavtal för aktuellt objekt. Blir investeringsprojektet försenat eller färdigt i förtid justeras hyresavtalet med det korrekta inflyttningsdatumet. I enlighet med pris- och avtalsmodellen för kommunens verksamhetslokaler kommer det preliminära hyresavtalet att justeras då slutavräkning på investeringsprojektet görs, ca 7 månader efter inflyttningsdatum.

Investeringen är budgeterad till 154 000 000 kr. Södertälje kommun betalar självkostnad för investeringen (enligt pris- och avtalsmodellen).

Investeringen ska debiteras som hyra. Nytt hyresavtal tecknas med nedanstående preliminär hyresnivå.

Investeringsbelopp, exkl moms	154 000 000 kr
Ränta	2,18 %
Avtals-/driftstart	2019-10-01
Avskrivningstid	K3
Ränta + Avskrivning	7 550 000 kr
Drift	3 300 000 kr
Hyra/år	10 850 000 kr

Ovanstående investering är beräknad med rak avskrivning och i enlighet med gällande K3-regelverk. Kostnad för utrangering kan tillkomma enligt K3-regelverk och faktureras vid inflyttning,

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 26 juni 2017



Fredrik Nordblad
Ekonomi- och marknadschef