

Kommunstyrelsen

§231

Dnr KS 2023-1154

**Godkännande av hyresavtal avseende boende för Socialpsykiatri,
Norrtälje
Beslut**

1. Kommunstyrelsen godkänner internhyresavtal mellan tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) avseende lägenheter för socialpsykiatri, Norrtälje.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ingår tekniska kontoret hyresavtal med Norrtälje Niord 8 AB.
3. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 och 2 ger kommunstyrelsen t.f. tekniska direktören för Tekniska kontoret i uppdrag att underteckna hyresavtalen med KSON och Norrtälje Niord 8 AB.

Sammanfattning av ärendet

Inom kommunen finns ett uppdämt behov av fler boendeplatser med inriktning mot socialpsykiatri i Norrtälje kommun. Kommunens och KSON:s gemensamma bedömning är att det i dagsläget saknas cirka 25 boendeplatser netto och de övergripande behoven inom vård- och omsorgskedjan ökar i takt med att kommunens befolkning växer, så också inom socialpsykiatri. Parallellt görs dessutom en gemensam bedömning att målgruppens nuvarande vistelsemiljöer generellt behöver förbättras, då befintliga boenden varken håller standard eller funktionalitet som kan ses som adekvat.

Ärendet avser att hyra in 12 lägenheter för boenden inom socialpsykiatri, samt att teckna ett 15-årigt hyresavtal med extern fastighetsägare då nu gällande delegationsordning inte medger förvaltningen att teckna så pass långa hyresavtal.

Beslutsunderlag

§125 SBU Godkännande av hyresavtal avseende boende för Socialpsykiatri, Norrtälje

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts förslag, och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Tekniska kontoret

Fastighetsavdelningen

Ekonomiavdelningen

Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)

Paragrafen är justerad



**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§125

Dnr KS 2023-1154

**Godkännande av hyresavtal avseende boende för Socialpsykiatri,
Norrtälje
Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggandsutskott föreslår:

1. Kommunstyrelsen godkänner internhyresavtal mellan tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) avseende lägenheter för socialpsykiatri, Norrtälje
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ingår tekniska kontoret hyresavtal med Norrtälje Niord 8 AB
3. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 och 2 ger kommunstyrelsen t.f. tekniska direktören för Tekniska kontoret i uppdrag att underteckna hyresavtalen med KSON och Norrtälje Niord 8 AB

Sammanfattning av ärendet

Inom kommunen finns ett uppdämt behov av fler boendeplatser med inriktning mot socialpsykiatri i Norrtälje kommun. Kommunens och KSON:s gemensamma bedömning är att det i dagsläget saknas cirka 25 boendeplatser netto och de övergripande behoven inom vård- och omsorgskedjan ökar i takt med att kommunens befolkning växer, så också inom socialpsykiatri. Parallellt görs dessutom en gemensam bedömning att målgruppens nuvarande vistelsemiljöer generellt behöver förbättras, då befintliga boenden varken håller standard eller funktionalitet som kan ses som adekvat.

Ärendet avser att hyra in 12 lägenheter för boenden inom socialpsykiatri, samt att teckna ett 15-årigt hyresavtal med extern fastighetsägare då nu gällande delegationsordning inte medger förvaltningen att teckna så pass långa hyresavtal.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Beslutsunderlag

Godkännande av hyresavtal KSON avseende boende socialpsykiatri, Norrtälje.

Bilaga 1 - Internavtal Niod 8

Bilaga 2 - hyresavtal Niord8 2023-11-02

Bilaga 3 - utdrag av sammanträdesprotokoll KSON

Beslutande sammanträde

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets tjänsteutlåtandes förslag, och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Tekniska kontoret

Fastighetsavdelningen

Ekonomiavdelningen

Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)

Paragrafen är justerad

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Tekniska kontoret/ Fastighetsavdelningen

Handläggare: Marina Sigfridsson
Titel: Fastighetsförvaltare
E-post: Marina.sigfridsson@norrtalje.se

Till: Samhällsbyggnadsutskottet

Godkännande av hyresavtal KSON avseende boende socialpsykiatri, Norrtälje

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

1. Kommunstyrelsen godkänner internhyresavtal mellan tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) avseende lägenheter för socialpsykiatri, Norrtälje
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ingår tekniska kontoret hyresavtal med Norrtälje Niord 8 AB
3. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 och 2 ger kommunstyrelsen t.f. tekniska direktören för Tekniska kontoret i uppdrag att underteckna hyresavtalen med KSON och Norrtälje Niord 8 AB

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Inom kommunen finns ett uppdämt behov av fler boendeplatser med inriktning mot socialpsykiatri i Norrtälje kommun. Kommunens och KSON:s gemensamma bedömning är att det i dagsläget saknas cirka 25 boendeplatser netto och de övergripande behoven inom vård- och omsorgskedjan ökar i takt med att kommunens befolkning växer, så också inom socialpsykiatri. Parallellt görs dessutom en gemensam bedömning att målgruppens nuvarande vistelsemiljöer generellt behöver förbättras, då befintliga boenden varken håller standard eller funktionalitet som kan ses som adekvat.

Ärendet avser att hyra in 12 lägenheter för boenden inom socialpsykiatri, samt att teckna ett 15-årigt hyresavtal med extern fastighetsägare då nu gällande delegationsordning inte medger förvaltningen att teckna så pass långa hyresavtal.

Ärendet

Beskrivning

Sedan en längre tid tillbaka finns ett uppdämt behov av fler boendeplatser med inriktning mot socialpsykiatri i Norrtälje kommun. Kommunens och KSON:s gemensamma bedömning är att det i dagsläget saknas cirka 25 boendeplatser netto och de övergripande behoven inom vård- och omsorgskedjan ökar i takt med att kommunens befolkning växer, så också inom socialpsykiatri. Parallellt görs dessutom en gemensam bedömning att målgruppens nuvarande vistelsemiljöer generellt behöver förbättras, då befintliga boenden varken håller standard eller funktionalitet som kan ses som adekvat. Av kommunens fyra befintliga boenden huserar också ett av dem, Gröna Gränd i Norrtälje, i en paviljong med tillfälligt bygglov. Sammantaget finns det starka skäl för kommunen att aktivt eftersträva uppförande av fler boendeplatser med inriktning mot socialpsykiatri. Inhyrning av ett nytt socialpsykiatriboende med 12 boendeplatser på fastighet Niord 8 skulle vara ett konstruktivt steg

inom ramen för en övergripande strategi att tillse fler, bättre och mer kostnadseffektiva boendeplatser inom socialpsykiatri i Norrtälje kommun. Det nya gruppboendet kan antingen nyttjas som en ren volymökning inom ramen för befintliga behov, alternativt som en ersättning för det nuvarande tillfälliga boendet Gröna gränd som återfinns i paviljong.

Lagkrav

Socialtjänstlagen

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Tekniska kontoret hyr in 12 lägenheter av Norrtälje Niord AB, Tekniska kontoret hyr sedan ut lägenheterna till KSON via ett internhyresavtal - självkostandshyra. Hyresprincipen följer beslutat hyresmodell och regelverk för lokaler.

Då hyresmodellen anger självkostnadshyra står KSON för samtliga kostnader inom förhyrningen inklusive Index, drift, media och underhållskostnader över hela hyresperioden om 15 år.

Norrtälje kommuns upphandlingsenhet har varit deltagit i ärendet och bedömer att ärendet inte omfattas av Lagen om offentlig upphandling. (LOU) Då ärendet avser inhyrning av 12 lägenheter i standardutförande.

Förvaltningens analys och slutsatser

Norrtälje Kommuns och KSON:s gemensamma bedömning är att det i dagsläget saknas cirka 25 boendeplatser netto och de övergripande behoven inom vård- och omsorgskedjan ökar i takt med att kommunens befolkning växer, så också inom socialpsykiatri. Parallellt görs dessutom en gemensam bedömning att målgruppens nuvarande vistelsemiljöer generellt behöver förbättras.

Inhyrning av 12 lägenheter och med de cirka 12 boendeplatser på fastighet Niord 8 skulle vara ett konstruktivt steg inom ramen för en övergripande strategi att tillse fler, bättre och mer kostnadseffektiva boendeplatser inom socialpsykiatri i Norrtälje kommun.

Tidplaner

SBU	2023-11-15
KS	2023-12-04

Per Hallsten
Tf. Teknisk direktör / Fastighetschef
Tekniska kontoret

Bilagor

- | | |
|-----------|--|
| Bilaga 1: | Internhyresavtal mellan Tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) |
| Bilaga 2: | Hyresavtal mellan Tekniska kontoret och Norrtälje Niord 8 AB |
| Bilaga 3: | Protokoll KSON Direktion
§ 72 "Nytt boende Socialpsykiatri i Norrtälje" |

Beslut skickas till

Tekniska kontoret

Fastighetsavdelningen

Ekonomiavdelningen

Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)

Avser

Hyreskontrakt nr
6345-01-2001Fastighetsbeteckning
Norrtälje Niod 8

Hyresvärd

Namn
Norrtälje kommun, FastighetsavdelningenPersonnr/orgnr
212000-0217

Hyresgäst(er)

Namn
Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje - KSONPersonnr/orgnr
220000-1891

Tillägg

Avser SOL, Bostad med särskild service på Torsgatan 5 i Norrtälje

Hyresvillkoren i bifogat hyresavtal tillämpas, även mellan Fastighetsavdelningen och Hyresgästen med tillägg för Fastighetsavdelningen självkostnader vilket vid start utgör en prel hyra på 2 839 710 kr/år. Internhyran för detta internhyresavtal regleras årligen enligt prisuppräkning för internhyra i fastställd budget. Driftskostnader, såsom el, vatten, värme och inre underhåll samt ev verksamhetsanpassningar debiteras separat enligt självkostnadsprincipen.

Underskrift

Ort/datum
Norrtälje 2023-Ort/datum
Norrtälje 2023-Hyresvärdens namn
Norrtälje kommun, FastighetsavdelningenHyresgästens namn
KSON - Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐Ombud enligt
fullmakt

Norrtälje

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Per Hallsten

Namnförtydligande

☐

Tillägget har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av tillägget med tillhörande signaturcertifikat.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Niord 8 AB	559127-1167

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Norrtälje Kommun	212000-0217
Aviseringsadress	
Box 800, 761 28 Norrtälje	

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Norrtälje	Norrtälje Niord 8	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Torsgatan 5		

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till	
SOL, bostad med särskild service.	
☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.	Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
1/2 2025	1/2 2040

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 24 månader före den avtalade hyrestidens utgång.
I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 5 år ☐ månader

7. 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 2

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
BRA	-1 till 2	906				906
Areatyp	Plan	ca m ²	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 5

☐ Tillfart för bil för i- och urlastning ☐ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/ automat ☒ Parkeringsplats(er) för 6-7 bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar)

9. Inredning

Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga

10. Hyra

Kronor 2 808 600 per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 4

12. Fastighetsskatt

☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 3

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation

Betalning

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
El	☒	☐	☐	Bilaga
VA	☒	☐	☐	Bilaga
Värme	☐	☐	☒	Bilaga 8
Varmvatten	☐	☐	☒	Bilaga 8
Kyla	☐	☐	☐	Bilaga
Ventilation	☐	☐	☒	Bilaga 8

14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

☒ hyresvärden ☐ hyresgästen

15. Avfallshantering

☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

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. 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. Lokals andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till kronor per år.

☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

☐ Särskild reglering enligt bilaga Bilaga

16. Snöröjning och sandning

☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga

17. 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.

Lokals andel ska under hyrestiden anses vara 100 procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. 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.

18. 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.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr BankGiro nr 312-6828

20. 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.

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

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.

Sedvanligt underhåll

☐ 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.

☒ 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

22. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☐ 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.

Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

☒ Annan överenskommelse enligt bilaga

Bilaga

Allmänna och gemensamma utrymmen

23. 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

24. 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 åter uppmontera 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 ifrågakörande väggar.

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.

Bilaga

25. 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 miljölagstiftning 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.

Bilaga

☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.

Bilaga

26. 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.

27. 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.

28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende 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.

29. Brandskydd

☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.

Bilaga 6

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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.

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne skaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.

Bilaga

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten 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.

32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ställd av

☐ bankgaranti intill ett belopp om

☐ annan säkerhet i form av

Bilaga

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre överkan

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av överkan 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.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

36. 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.

☐ 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 hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

Hyresvärden 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 hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

38. Hantering av personuppgifter

☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.

Bilaga

39. Särskilda bestämmelser

Gränsdragningslista	Bilaga	1
Särskilda villkor	Bilaga	2
Fastighetsskatteklausul	Bilaga	3
Indexklausul	Bilaga	4
Ritningar	Bilaga	5
Brandskyddsklausul	Bilaga	6
Tillträdesklausul	Bilaga	7

40. 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 Norrtälje 20	Ort/datum Norrtälje 20
Hyresvärdens namn Norrtälje Niord 8 AB	Hyresgästens namn Norrtälje Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Samuel Norman Lexell	Namnförtydligande
☐ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.	

Avser	Hyreskontrakt nr 1	Fastighetsbeteckning Norrtälje Niord 8
Hyresvärd	Namn Norrtälje Niord 8 AB	Personnr/orgnr 559127-1167
Hyresgäst	Namn Norrtälje Kommun	Personnr/orgnr 212000-0217

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

ALLMÄNT forts.

Lokalen, invändigt forts.

Våtrum

Toalett

Pentry

Inredning som
hyresvärden särskilt
tillhandahåller för
verksamheten

INSTALLATIONER
Värme

		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, invändigt forts.	Glaspartier i lokalen	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Skyltar	☐	☒	☐	☒	
	Rulljalousier	☐	☒	☐	☒	
	Fast belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Sanitetsporcelain	☐	☒	☐	☒	
	Duschar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Ytskikt väggar	☐	☒	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Ytskikt tak	☐	☒	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Toalett	Sanitetsporcelain	☐	☒	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Ytskikt golv	☐	☒	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Pentry	Maskiner i kök och pentry	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten	Vitvaror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	
	Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
	Värmeväxlare	☒	☐	☒	☐	
	Värmeåtervinningssystem	☒	☐	☒	☐	
	Övriga värmeanläggningar	☒	☐	☒	☐	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

3 (4)

Bilaga nr

1

INSTALLATIONER forts.

Värme forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Mätare	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Vatten, avlopp

Varmvattenberedare	☒	☐	☒	☐	
Utslagsbackar	☐	☒	☒	☐	
Mätare	☒	☐	☒	☐	
Golvbrunnar	☐	☒	☒	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

El

Elmätare	☒	☐	☒	☐	
Elcentraler	☒	☐	☒	☐	
Eluttag och dosor	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Kyla och ventilation

Särskilt kylaggregat	☐	☐	☐	☐	
Till- och frånluftsdon	☒	☐	☒	☐	
Kylaggregat till data- och/eller serverrum	☐	☒	☐	☒	
Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	
Andra fläktanordningar	☒	☐	☒	☐	
Mätare	☒	☐	☒	☐	
Driftsel för ventilation	☐	☒	☐	☒	
	☐	☐	☐	☐	

Lås och säkerhet, i lokalen

Lås	☐	☒	☐	☒	
Larm	☐	☒	☐	☒	
Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Lås och säkerhet, skalskydd

Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
Larm	☐	☒	☐	☒	
Invändiga lås	☐	☒	☐	☒	

Sign

Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

4 (4)

Bilaga nr

1

INSTALLATIONER forts.

Hissar och rulltrappor

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Personhissar	☒	☐	☒	☐	HG bär kostnad vid åverkan
Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	Finns ej
Rulltrappor	☐	☐	☐	☐	Finns ej
Andra flyttanordningar	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Tele- och datakom- munikation

Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
Ledning för bredband	☐	☒	☐	☒	
Ledning för kabeltv	☐	☒	☐	☒	
Anordningar för trådlös tv	☐	☒	☐	☒	
	☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐	

Särskilda underhållsavtal

	Avtal tecknas av		Anmärkning
	Hv	Hg	
Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:			
Rulltrappor	☐	☐	
Personhiss	☒	☐	
Varuhiss	☐	☐	
Kylaggregat	☐	☐	
Fjärrkyla	☐	☐	
Ventilation	☒	☐	
	☐	☐	
	☐	☐	

Underskrift

Ort/datum Norrtälje 20	Ort/datum Norrtälje 20
Hyresvärdens namn Norrtälje Niord 8 AB	Hyresgästens namn Norrtälje Kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Samuel Norman Lexell	Namnförtydligande

☐ Gränsdragningslistan har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av gränsdragningslistan med tillhörande signaturcertifikat.

Avser

Hyreskontrakt nr
1

Fastighetsbeteckning
Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn
Norrtälje Niord 8 AB

Personnr/orgnr
559127-1167

Hyresgäst(er)

Namn
Norrtälje Kommun

Personnr/orgnr
212000-0217

Tillägg

Hyresvärdens bekostar och installerar erforderligt brandskydd enligt BBR.
I det fallet sprinkler samt centralt brandlarm installeras utgår hyrestillägg för detta.

Rumsbeskrivning:

Kök: Släta luckor, laminatskiva, inbyggnadsugn, häll (600 mm), fläkt samt fullhöjds kyl/frys, diskmaskin

Ytskikt: Målade väggar, vinylgolv eller annan motsvarande modern slitstark lösning, vit sockel, klinker direkt innanför lägenhetsdörr.

Badrum: 100x100 mm klinker på golv, kakel 200x400 mm på vägg. Handfat, spegelskåp, duschset, duschväggar, kombinerad tvätt/tork.

Omklädningsrum källare: Tvättmaskin och torktumlare i ett av omklädningsrummens badrum eller annat utrymme med tätskikt.

Övrigt: Blandare FMM 9000 serien. WC IFÖ sign.

Likvärdiga produkter/lösningar kan väljas.

Rökning är förbjuden inomhus och ska ske utomhus på anvisad plats.
Fiber dras in i fastigheten till avlämningspunkt.

Underskrift

Ort/datum
Norrtälje 20

Ort/datum
Norrtälje 20

Hyresvärdens namn
Norrtälje Niord 8 AB

Hyresgästens namn
Norrtälje Kommun

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

☐ Ombud enligt
fullmakt

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande
Samuel Norman Lexell

Namnförtydligande

☐ Tillägget har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften.
Parterna har erhållit en digital kopia av tillägget med tillhörande signaturcertifikat.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr
1

Fastighetsbeteckning
Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn
Norrtälje Niord 8 AB

Personnr/orgnr
559127-1167

Hyresgäst

Namn
Norrtälje Kommun

Personnr/orgnr
212000-0217

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 100 procent
Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början
 kronor per år

☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets kronor.
Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.
Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

Startdatum för indexering är likställt med datumet för hyreskontraktets undertecknande.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum
Norrtälje 20

Ort/datum
Norrtälje 20

Hyresvärdens namn
Norrtälje Niord 8 AB

Hyresgästens namn
Norrtälje Kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

☐ Ombud enligt fullmakt

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande
Samuel Norman Lexell

Namnförtydligande

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

ANVISNINGAR

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr
1

Fastighetsbeteckning
Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn
Norrtälje Niord 8 AB

Personnr/orgnr
559127-1167

Hyresgäst

Namn
Norrtälje Kommun

Personnr/orgnr
212000-0217

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

☐ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. kronor.

☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga),
dvs. kronor.

Summa bashyra kronor per år.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år .

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.

Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.

Underskrift

Ort/datum
Norrtälje 20

Ort/datum
Norrtälje 20

Hyresvärdens namn
Norrtälje Niord 8 AB

Hyresgästens namn
Norrtälje Kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

☐ Ombud enligt
fullmakt

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande
Samuel Norman Lexell

Namnförtydligande

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

Bashyran tillsammans med vid var tid utgående indextillägg enligt denna punkt benämns "Utgående hyra". Utgående hyra justeras årligen den 1 januari enligt följande. Föregående års Utgående hyra räknas upp med det procenttal varmed det senast fastställda indextalet för oktober månad har stigit i förhållande till indextalet för oktober månad året dessförinnan.

Vid tillämpningen av ovanstående indexreglering ska, om indexjusteringen enligt konsumentprisindex inte medför en höjning av Utgående hyra om minst 2 procent, den vid varje tid Utgående hyran varje år ändå höjas med 2 procent.

På inflyttningsdagen kommer utgående hyra vara 2 808 600 SEK, exkl tillägg för driftskostnader och skatt. Om hyresgästen vill addera något ytterligare på byggnaden hanteras det separat som ett hyrespåslag.

ANVISNINGAR FÖR INDEXUPPRÄKNING AV HYRA FÖR LOKAL

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

1. Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
2. Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
3. Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

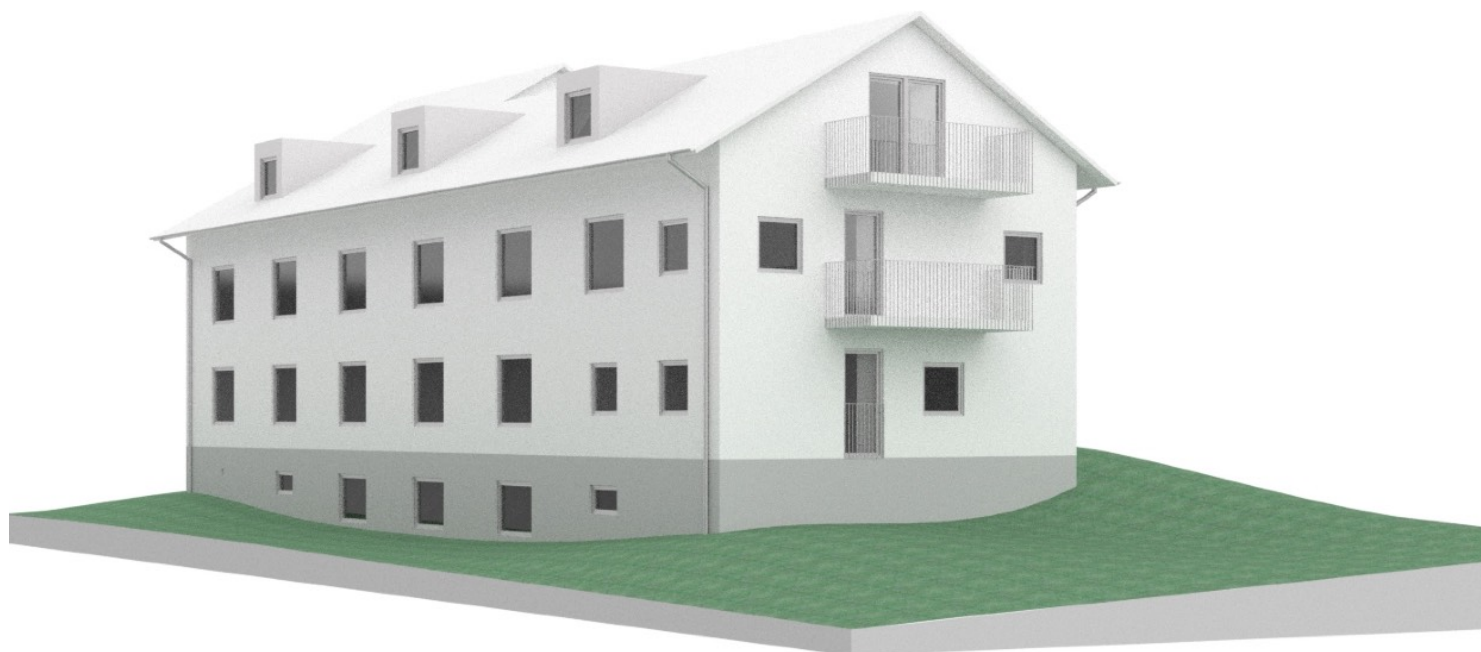
Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Norrtälje Niord 8



Norrtälje Niord 8

Renderingar*



Norrtälje Niord 8

Läget

Fastigheten är belägen i området Mosebacke på adressen Torsgatan 5, endast 1,5 min promenad till busstorget. Från busstorget går pendlarbuss 676 till tekniska högskolan samt 676X till Danderyds sjukhus med ca 4-6 minuters mellanrum i rusningstid. Strax söder om busstorget ligger Norrtälje centrum med sin pittoreska stadskärna där man hittar all nödvändig service. Centrum mynnar ut i Norrtälje hamn med dess strandpromenad och omfattande bebyggelse.



Fastigheten

Tomten har en yta av 882 m2. Plan uppvuxen villatomt i ett trevligt bostadsområde. Bebyggelsen är blandad och innehåller både villor och flerbostadshus.

Detaljplan

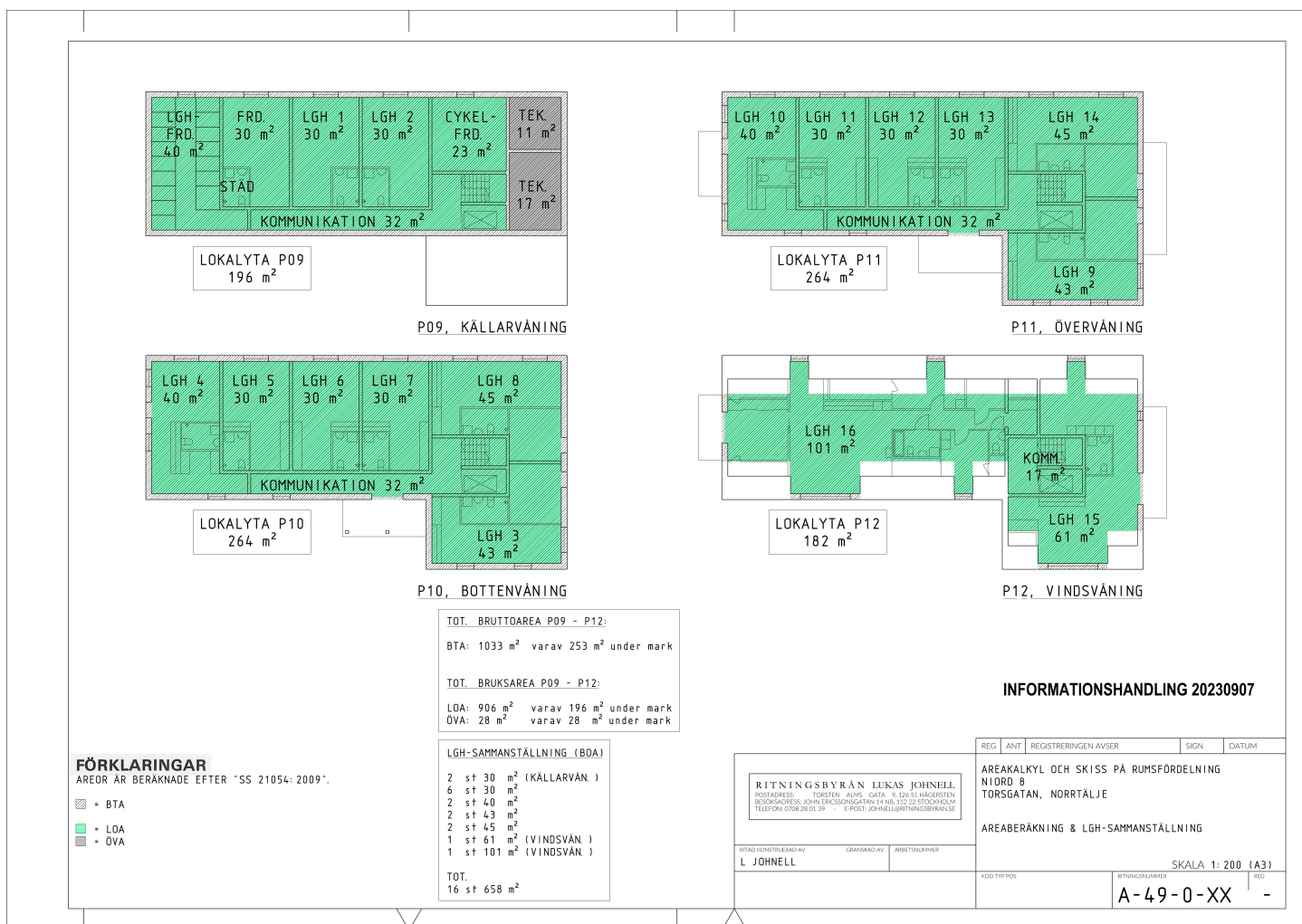
För fastigheten Niord 8 gäller stadsplan 0188/B31 från 1948. I planen framgår att den aktuella fastigheten är avsedd för bostadsändamål och får bebyggas med fristående hus i två våningar samt med inredd vind. Byggnadshöjden får inte överstiga 7,6 meter och takets lutning får vara högst 30 grader. På fastigheten finns prickmark som inte får bebyggas. Två tredjedelar av fastigheten ska lämnas obebyggd. För Niord 8 innebär det att en byggnadsarea om 294 kvm får bebyggas.

Norrtälje Niord 8

Erhållet bygglov

I nuläget finns ett beviljat bygglov om 16 lägenheter vilket vann laga kraft 2021-11-23.

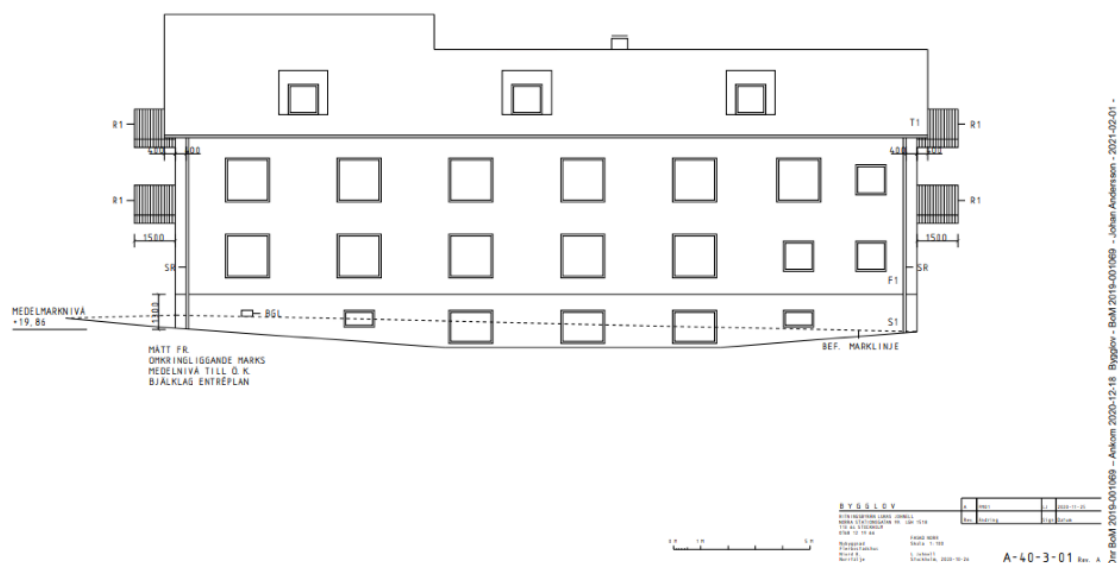
Nedan reviderat förslag har tagits fram som ett alternativ till det erhållna lovet.



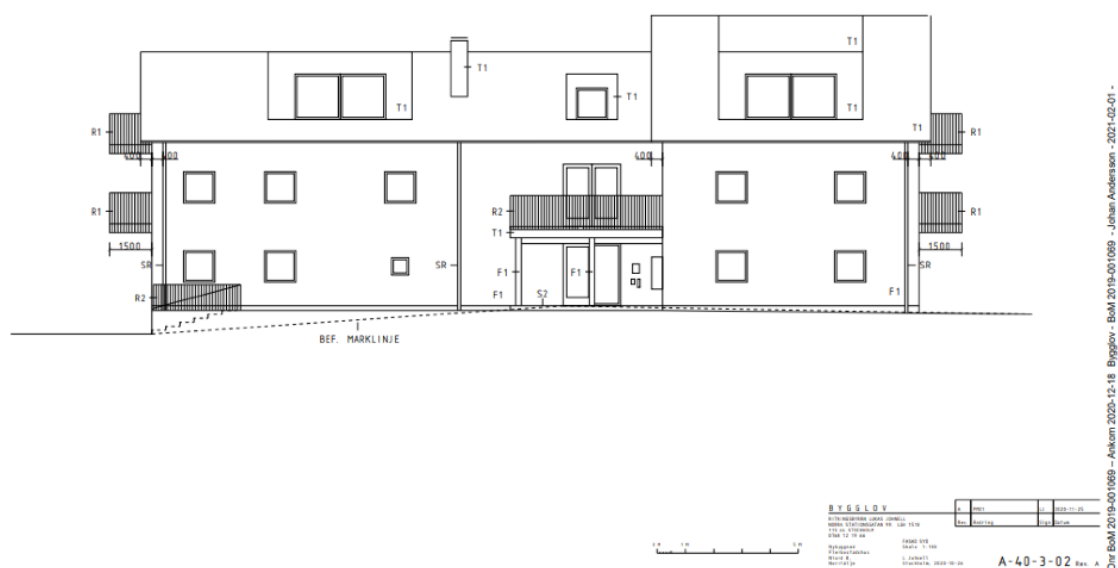
Norrtälje Niord 8

Bygglövshandlingar

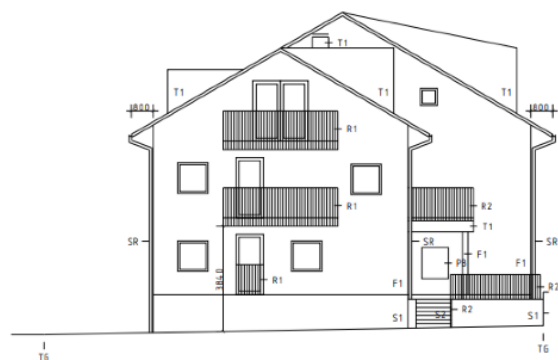
Fasad NORR (tillika beräkningsgrundande)



Fasad SYD



Fasad VÄST



FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER

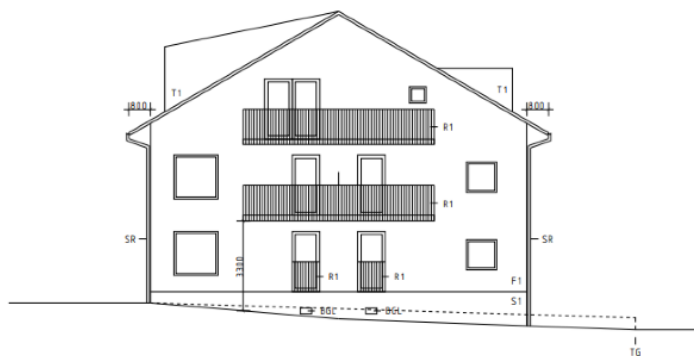
F1	FASAD, LJUSGRÅ TRÄPANEL
PB	POSTBOX, LJUSGRÅ
R1, R2	SMIDESRÄCKE, LJUSGRÅTT
S1, S2	SOCKEL, LJUSGRÅ GRANIT
SR	STUPRÖR, LJUSGRÅ
T1	TAK, LJUSGRÅ BANDPLÅT
T6	TOMTGRÄNS

HÄNYLSNINGAR
SE UTVÄNDIG MATERIAL-
OCH KULÖRBESKRIVNING

[illegible]

A-40-3-03 Rev. A

Fasad ÖST



FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER

BG1	BRANDGASLUCKA, LJUSGRÅ
F1	FASAD, LJUSGRÅ TRAPANE
R1	SMIDESRÄCKE, LJUSGRÅTT
S1	SOCKEL, LJUSGRÅ GRANIT
SR	STUPRÖR, LJUSGRÅ
T1	TAK, LJUSGRÅ BÄNPLÅT

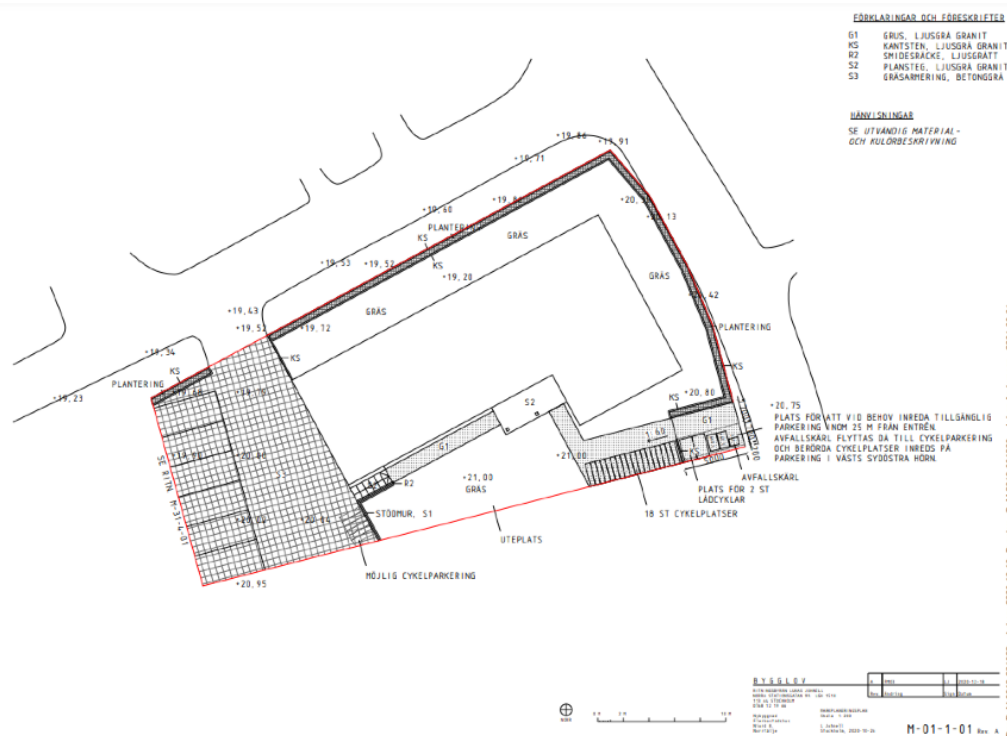
HÄNVIKSLINGAR
SE UTVÄNDIG MATERIAL-
OCH KULÖRBEKRIJVNING

SYGGSLEV
 01/08/2009/09 LARSS JONELL
 NORRA STAD/STOCKHOLM 19 100 1510
 110 AG 01/08/2009
 0108 12 19 44
 010802 0217
 010803 0108
 010804 0108
 010805 0108
 010806 0108
 010807 0108
 010808 0108
 010809 0108
 010810 0108
 010811 0108
 010812 0108
 010813 0108
 010814 0108
 010815 0108
 010816 0108
 010817 0108
 010818 0108
 010819 0108
 010820 0108
 010821 0108
 010822 0108
 010823 0108
 010824 0108
 010825 0108
 010826 0108
 010827 0108
 010828 0108
 010829 0108
 010830 0108
 010831 0108
 010832 0108
 010833 0108
 010834 0108
 010835 0108
 010836 0108
 010837 0108
 010838 0108
 010839 0108
 010840 0108
 010841 0108
 010842 0108
 010843 0108
 010844 0108
 010845 0108
 010846 0108
 010847 0108
 010848 0108
 010849 0108
 010850 0108
 010851 0108
 010852 0108
 010853 0108
 010854 0108
 010855 0108
 010856 0108
 010857 0108
 010858 0108
 010859 0108
 010860 0108
 010861 0108
 010862 0108
 010863 0108
 010864 0108
 010865 0108
 010866 0108
 010867 0108
 010868 0108
 010869 0108
 010870 0108
 010871 0108
 010872 0108
 010873 0108
 010874 0108
 010875 0108
 010876 0108
 010877 0108
 010878 0108
 010879 0108
 010880 0108
 010881 0108
 010882 0108
 010883 0108
 010884 0108
 010885 0108
 010886 0108
 010887 0108
 010888 0108
 010889 0108
 010890 0108
 010891 0108
 010892 0108
 010893 0108
 010894 0108
 010895 0108
 010896 0108
 010897 0108
 010898 0108
 010899 0108
 010900 0108
 010901 0108
 010902 0108
 010903 0108
 010904 0108
 010905 0108
 010906 0108
 010907 0108
 010908 0108
 010909 0108
 010910 0108
 010911 0108
 010912 0108
 010913 0108
 010914 0108
 010915 0108
 010916 0108
 010917 0108
 010918 0108
 010919 0108
 010920 0108
 010921 0108
 010922 0108
 010923 0108
 010924 0108
 010925 0108
 010926 0108
 010927 0108
 010928 0108
 010929 0108
 010930 0108
 010931 0108
 010932 0108
 010933 0108
 010934 0108
 010935 0108
 010936 0108
 010937 0108
 010938 0108
 010939 0108
 010940 0108
 010941 0108
 010942 0108
 010943 0108
 010944 0108
 010945 0108
 010946 0108
 010947 0108
 010948 0108
 010949 0108
 010950 0108
 010951 0108
 010952 0108
 010953 0108
 010954 0108
 010955 0108
 010956 0108
 010957 0108
 010958 0108
 010959 0108
 010960 0108
 010961 0108
 010962 0108
 010963 0108
 010964 0108
 010965 0108
 010966 0108
 010967 0108
 010968 0108
 010969 0108
 010970 0108
 010971 0108
 010972 0108
 010973 0108
 010974 0108
 010975 0108
 010976 0108
 010977 0108
 010978 0108
 010979 0108
 010980 0108
 010981 0108
 010982 0108
 010983 0108
 010984 0108
 010985 0108
 010986 0108
 010987 0108
 010988 0108
 010989 0108
 010990 0108
 010991 0108
 010992 0108
 010993 0108
 010994 0108
 010995 0108
 010996 0108
 010997 0108
 010998 0108
 010999 0108
 011000 0108
 011001 0108
 011002 0108
 011003 0108
 011004 0108
 011005 0108
 011006 0108
 011007 0108
 011008 0108
 011009 0108
 011010 0108
 011011 0108
 011012 0108
 011013 0108
 011014 0108
 011015 0108
 011016 0108
 011017 0108
 011018 0108
 011019 0108
 011020 0108
 011021 0108
 011022 0108
 011023 0108
 011024 0108
 011025 0108
 011026 0108
 011027 0108
 011028 0108
 011029 0108
 011030 0108
 011031 0108
 011032 0108
 011033 0108
 011034 0108
 011035 0108
 011036 0108
 011037 0108
 011038 0108
 011039 0108
 011040 0108
 011041 0108
 011042 0108
 011043 0108
 011044 0108
 011045 0108
 011046 0108
 011047 0108
 011048 0108
 011049 0108

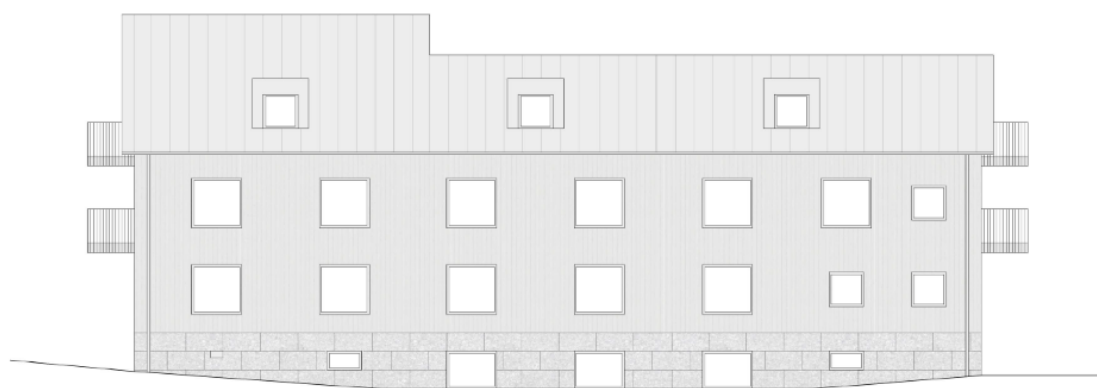
A-40-3-04

Norrtälje Niord 8

Markplaneringsplan



Rendering* fasad, NORR



* Renderingar är illustrationer hur byggnaden kommer se ut i färdigställt skick. Vissa avvikelser kan förekomma gentemot det färdiga utförandet.

Avser

Hyreskontrakt nr

1

Fastighetsbeteckning

Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn

Norrtälje Niord 8 AB

Personnr/orgnr

559127-1167

Hyresgäst

Namn

Norrtälje Kommun

Personnr/orgnr

212000-0217

Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälighetsomfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

☒ Hyresvärdens ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

☒ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga.

Bilaga 2

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärdens tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum

Norrtälje 20

Ort/datum

Norrtälje 20

Hyresvärdens namn

Norrtälje Niord 8 AB

Hyresgästens namn

Norrtälje Kommun

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☒ Firmatecknare

☐ Ombud enligt fullmakt

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

☐ Firmatecknare

☐ Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Samuel Norman Lexell

Namnförtydligande

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Avser

Hyreskontrakt nr

1

Fastighetsbeteckning

Norrtälje Niord 8

Hyresvärd

Namn

Norrtälje Niord 8 AB

Personnr/orgnr

559127-1167

Hyresgäst(er)

Namn

Norrtälje Kommun

Personnr/orgnr

212000-0217

Tillägg

Gällande tillträde.

Tillträdesdatumet är preliminärt.

Då fastigheten ej är uppförd ännu är tillträdet beroende på när hyresavtalet signeras och efterföljande byggnationstid. Hyresvärden åtar sig att färdigställa byggnaden och göra den klar för tillträde senast 14 månader efter startbesked har beviljats för att uppföra byggnaden. Hyresvärden åtar sig att flagga för senareläggning av tillträdet senast 3 månader innan överenskommet datum.

Gällande area.

Hyran ska inte justeras åt något håll vid en en maximal avvikelse på +/- 5%

Underskrift

Ort/datum

Norrtälje 20

Ort/datum

Norrtälje 20

Hyresvärdens namn

Norrtälje Niord 8 AB

Hyresgästens namn

Norrtälje Kommun

Namnteckning(firmatecknare/ombud)



Firmatecknare



Ombud enligt
fullmakt

Namnteckning(firmatecknare/ombud)



Firmatecknare



Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande

Samuel Norman Lexell

Namnförtydligande



Tillägget har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av tillägget med tillhörande signaturcertifikat.

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr 1	Fastighetsbeteckning Norrtälje Niord 8	
Hyresvärd	Namn Norrtälje Niord 8 AB	Personnr/orgnr 559127-1167	
Hyresgäst	Namn Norrtälje Kommun	Personnr/orgnr 212000-0217	
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp:		
	☐ el kr per år	☐ va kr per år	☐ värme kr per år
	☐ varmvatten kr per år	☐ kyla kr per år	☐ ventilation kr per år
	Summa årligt fast hyrestillägg: kronor		
	☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga		
2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp:		
	☒ el kr per år	☒ va kr per år	☒ värme kr per år
	☒ varmvatten kr per år	☐ kyla kr per år	☐ ventilation kr per år
	Summa årligt preliminärt hyrestillägg: kronor		
	Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning.		
	Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärdens måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen.		
	Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara 100 procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan.		
	Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärdens, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.		
	Underskrift	Ort/datum Norrtälje 20	Ort/datum Norrtälje 20
Hyresvärdens namn Norrtälje Niord 8 AB		Hyresgästens namn Norrtälje Kommun	
Namnteckning(firmatecknare/ombud)		Namnteckning(firmatecknare/ombud)	
☒ Firmatecknare		☐ Firmatecknare	
☐ Ombud enligt fullmakt		☐ Ombud enligt fullmakt	
Namnförtydligande Samuel Norman Lexell		Namnförtydligande	
☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.			

Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje

**Direktionen Kommunalförbundet Sjukvård och
Omsorg i Norrtälje**

§ 71

Dnr KSON 2023-237

Nytt boende Socialpsykiatri i Norrtälje

Sammanfattning av ärendet

Föredragning i ärendet strategisk kvalitetsutvecklare Stefan Helmér.

Planering av ett nytt socialpsykiatriboende har sin grund i befolkningsprognosen för Norrtälje kommun åren 2023–2032 gällande invånare i behov av plats vid socialpsykiatriboenden. Föreslagen fastighet är belägen i Norrtälje tätort nära busstorget. Verksamheten kommer erbjuda en kapacitet med tolv fullvärdiga lägenheter samt gemensamhetslokal och personalutrymmen. Ansvarigt fastighetsbolag för byggnation och tillika hyresvärd är Norrtälje Niord 8 AB.

Det nya boendet kommer utgöra en viktig hörnsten i den vård och omsorgskedja som erbjuds inom socialpsykiatrin i Norrtälje kommun som innefattar såväl den psykiatriska specialistmottagningen, boendestöd, sysselsättning som den somatiska vården. Verksamhetens roll är att agera mellanvårdsform för målgruppen. Ökad volym av boendeplatser möjliggör också för hemtagning av klienter som placerats på externa HVB hem (Hem för vård och boende). TioHundra AB är en möjlig utförare för verksamheten.

Den totala hyreskostnaden för förvaltningen beräknas till 2 962 020 kronor per år och över avtalsperioden 2025-02-01--2040-02-01, exklusive indexuppräkningsgrad, 44 430 020 kronor. Bedömningen är att verksamheten bör ha en linjär beläggningsgrad på 97 %. Detta medför en ökad kostnad för förvaltningen på cirka 9 000 000 kronor per år utifrån nu gällande ersättningsnivå och över avtalsperioden exklusive indexuppräkningsgrad 135 000 000 kronor. Förvaltningen kommer att erhålla hyresintäkter från klienterna baserat på bedömd hyresnivå på 8 100 kronor per månad. Kostnadsökningen för förvaltningen behöver återspeglas i Norrtälje kommuns medlemsbidrag och beaktas i beredning av budget 2025.

Beslut

Direktionen för Kommunalförbundet sjukvård och omsorg i Norrtälje beslutar att överlämna ärendet till Norrtälje kommun för fortsatt beredning av beslut avseende byggnation och etablering av nytt socialpsykiatrisk boende i Norrtälje.

Beslut skickas till

Region Stockholm (registrator.rlk@regionstockholm.se)

Norrtälje kommun (kommunstyrelsen@norrtalje.se)

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande