

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2025-01-15

Diarienummer:
KSN-2025-00146

Handläggare:
Kajsa Trädgårdh

Ersättning av hyreskostnad och godkännande av hyresavtal för kulturlokal, gamla Filmstaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** godkänna hyresavtal mellan Uppsala Akademiförvaltning och Uppsala kommun, kommunstyrelsen enligt ärendets bilaga 1, samt
2. **att** kommunstyrelsen under 2025 ersätter kulturnämnden för den del av hyreskostnaderna för vilken det saknas finansiering i nämndens budget.

Ärendet

Enligt kulturnämndens senast antagna lokalförsörjningsplan från 2024 fastslås behovet av att skapa nya mötesplatser för unga som inte är traditionella fritidsgårdar. Sedan tidigare finns en beslutad åtgärd om nya lokaler i centrala staden där ungdomskulturverksamhet kan bedrivas. Den beslutade åtgärden ska enligt lokalförsörjningsplanen genomföras under 2025. Godkännande av detta hyresavtal säkerställer att kommunstyrelsens beslutade åtgärd kan genomföras inom utsatt tid.

Lämpliga lokaler i centrala och attraktiva lägen är sällan tillgängliga på fastighetsmarknaden. Då möjligheten att hyra en lokal på Västra Ågatan, Fjärdingen 28:4 nu har uppenbarats, finns ett stort intresse från kulturnämnden och föreningslivet att använda platsen för kulturlivet. Målsättningen är att lokalen ska samnyttjas av kommunala verksamheter och föreningar, däribland Ungdomens hus, Uppsala kulturskola, Fritid Uppsala, träffpunktverksamhet med inriktning på kulturskapande och kreativa möten samt studieförbund. Ett sådant samnyttjande av lokalen ligger även i linje med Uppsala kommuns övergripande uppdrag att öka samnyttjandet av kommunala lokaler och anläggningar.

Då kulturnämnden saknar finansiering för en del av hyreskostnaderna i sin budget för år 2025 ersätter kommunstyrelsen kulturnämnden för den del som det saknas täckning för.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret och kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen.

Näringslivs-, barn- och jämställdhetsperspektiven har beaktats i beredningen. En central placering av ett ungdomskulturcentrum med goda kollektivtrafikförbindelser ökar tillgängligheten till de aktiviteter som kulturnämnden kommer att erbjuda i lokalerna för barn och unga. Skapandet av en central plats som får effekten att fler personer dras till stadskärnan torde vara positivt för centralt placerade verksamheter näringsidkare.

Föredragning

I den senast antagna lokalförsörjningsplanen för kulturnämnden slås det fast att det, inom hela Uppsala kommun, finns ett behov av nya och utvecklade fritidslokaler, kulturlokaler, bibliotek samt lokaler för Uppsala kulturskola. För kulturskolan finns dessutom ett beslut om utredning av samlokalisering av verksamhetens lokaler. Kulturnämnden ser stora fördelar med att samla kulturskolan på en plats. Det har potential att medföra positiva effekter på undervisningen och ekonomiska fördelar, då det på sikt kan sänka verksamhetens lokal-, personal- och driftkostnader.

När en stad växer finns behov av att utöka tillgången till mötesplatser av olika slag. I Uppsala kommun delar fritidsgårdar lokal med fritidsklubbar och är därmed lokalintegrerade i grundskolor. Det är dock även nödvändigt att förse unga med mötesplatser som inte är traditionella fritidsgårdar. Detta för att erbjuda samtliga unga en möjlighet att delta i fritids- och kulturaktiviteter, även de som inte kan eller vill gå på fritidsgård. Sedan tidigare finns en beslutad åtgärd i kulturnämndens lokalförsörjningsplan om att skapa nya lokaler för ungdomskulturverksamhet i centrala staden. Åtgärden ska genomföras under år 2025.

Ett exempel på en unik mötesplats för unga som har funnits i centrala delarna av Uppsala under en väldigt lång tid är Ungdomens hus på Svartbäcksgatan 32. Lokalen brann under hösten 2024 och många har uttryckt en saknad av en liknande plats, där ungdomar erbjuds möjlighet att mötas, umgås och bedriva kulturverksamhet. Många aktiva medlemmar i den berörda föreningen önskar en ny mötesplats samtidigt som även flertalet andra föreningar har uttryckt samma behov.

Lämpliga lokaler i attraktiva lägen blir sällan tillgängliga på marknaden. Den nu tillgängliga lokalen på Västra Ågatan, Fjerdings 28:4 tidigare gamla Filmstaden erbjuder kommunen en möjlighet att utveckla en plats för kulturverksamhet i centrala Uppsala, se bilaga 2. Kulturnämnden har som målsättning att skapa ett fint samnyttjande mellan olika kommunala verksamheter och föreningslivet, däribland Uppsala kulturskola, fritid Uppsala, träffpunktsverksamhet med inriktning på kulturskapande och kreativa möten samt studieförbund.

Kommunledningskontoret bedömer sammantaget att ett godkännande av hyresavtalet är positivt för Uppsala kommun. Genom detta tillmötesgås både behoven i kulturnämndens lokalförsörjningsplan och det övergripande målet att öka samnyttjandet av kommunens lokaler och anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser

Det föreslagna hyresavtalet innefattar en bashyra om 3 115 800 kronor per år samt kostnader för media och drift, vilka uppgår till cirka 380 820 kronor per år enligt 2025 års hyresnivå. Utöver detta tillkommer kostnader för el och verksamhetsdrift.

Hyresnivån har inte beaktats i mål och budget 2025, det finns därför inte ekonomisk täckning för hyran via kommunens ordinarie mål- och budgetprocess. Hyresavtalet och samtliga kostnader behöver beaktas i Mål och budgetarbetet för 2026 och framåt.

Hyresavtalet löper från och med 15 mars 2025 till och med 15 januari 2035 med tre års förlängning vid utebliven uppsägning, se bilaga 1. Under 2025 ersätter kommunstyrelsen kulturnämnden för den del av hyreskostnaderna som kulturnämnden saknar finansiering för. Beloppet beräknas uppgå till cirka 1 700 000 kr och de kostnaderna hanteras inom kommunstyrelsens befintliga ram.

Samtliga kostnader från 2026 speglas i ett internt avtal mot kulturnämnden och kommunstyrelsen står därmed inte för någon del av de lokalkostnaderna. Målet är att inhyrningen av Fjärdingen 28:4 ska bli ekonomiskt neutral för kommunen inom två till tre år. Detta ska uppnås genom att kulturverksamheter lämnar befintliga lokaler och hyror för att flytta till lokalen på Fjärdingen 28:4.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad den 15 januari 2025
- Bilaga 1, Hyresavtal nr 3206-2032
- Bilaga 2, Kartbild

Kommunledningskontoret

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Ola Hägglund
Ekonomidirektör och
biträdande stadsdirektör

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Uppsala Akademiförvaltning KB	969647-9212

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Uppsala Kommun	212000-3005

Aviseringsadress
Faktura skickas som e faktura

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning	
Uppsala	Fjärdingen 28:4	
Gata	Trappor/hus	Lokalens nr
Västra Ågatan 16		

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Kultur- och föreningsverksamhet

Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
2025-03-15	2035-01-15

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med 3 år månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets 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

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area
Kontor	2	145				
Kontor	3	1586				

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen 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)

9. Inredning

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

10. Hyra

Kronor 3 115 800 per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 1

12. Fastighetsskatt

Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 2

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till EI VA Värme Varmvatten Kyla Ventilation

Betalning

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	Bilaga
EI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	3
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	3
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	3
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	3

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. 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.

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.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara procent.

Har andelen inte angetts utövers 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 uthyrdas 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 erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga 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
Se avi

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.

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 Bilaga
lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild 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 yttsikt 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 överenskommit 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 avflytning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återupmontera 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 ifrågavarande väggar.

Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad 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

5

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 anskaffar 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

Byggarvodeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggarvodeklarationer — 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 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.

35. Låsanordningar

Hyresvärden Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar 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 dennes 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

3

39. Särskilda bestämmelser

Indexbilaga

Bilaga

1

Fastighetsskatt

Bilaga

2

Särskilda bestämmelser

Bilaga

3

Ritningar

Bilaga

4

Brandskyddsklausul

Bilaga

5

Bilaga

Bilaga

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 Uppsala den / 2025	Ort/datum Uppsala den / 2025
Hyresvärdens namn Uppsala Akademiförvaltning KB	Hyresgästens namn Uppsala kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Andreas de Jonge	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 3206-2032	Fastighetsbeteckning Fjärdingen 28:4
-------------------------------	-----------------------------------------

Hyresvärd

Namn Uppsala Akademiförvaltning KB	Personnr/orgnr 969647-9212
---------------------------------------	-------------------------------

Hyresgäst

Namn Uppsala Kommun	Personnr/orgnr 212000-3005
------------------------	-------------------------------

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 3 115 800 ska 100 %

eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- 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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2024 .

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.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum Uppsala den / 2025	Ort/datum Uppsala den / 2025
Hyresvärd Uppsala Akademiförvaltning KB	Hyresgäst Uppsala kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Andreas de Joune	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 bastalet

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.
Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.
Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

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 sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

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 hyrestillägg för år 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

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 beräkningsätt 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 överenskommelsen 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.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER tillhörande hyreskontrakt nr 3206-2032

1. Lokalens omfattning framgår av bilaga 4, där den är markerad med gult och med en röd linje.
2. Hyresvärden utför och bekostar ommålning av befintliga väggar. I övrigt hyrs lokalen ut i befintligt skick.
3. Ventilationskostnaderna debiteras med en kostnad om 60 kronor per kvadratmeter och år exkl. moms
4. Kostnaderna för värme debiteras med 120 kronor per kvadratmeter och år exkl. moms.
5. Kostnaderna för avfall debiteras med 40 kronor per kvadratmeter och år exkl. moms.
6. Hyresgästen har tillgång till separat soprum , vilket är beläget i garaget (se bilaga 4).
7. Hyresgästen ansvarar under hyrestiden för att lokalens interna brandskydd fungerar, t.ex fria utrymningsvägar, funktion på nödut-belysning och ev. nödut-vred på dörrar. Vidare ombesörjer och bekostar hyresgästen utrymningsplan och erforderliga handbrandsläckare.
8. Arbeten/ombyggnationer/installationer etc i lokalen efter inflyttning får ske efter skriftligt godkännande från hyresvärden. Hyresgästen är skyldig att vid varje sådan överenskommelse om ombyggnationer etc tillställa hyresvärden aktuella ritningar och teknisk dokumentation före arbetenas igångsättande samt tillhandahålla hyresvärden relationsritningar och teknisk dokumentation senast en månad efter färdigställande. Om hyresgästen underlåter att uppfylla ställda krav, äger hyresvärden rätt att upprätta erforderliga handlingar på hyresgästens bekostnad.

Parterna är införstådda med att det krävs en offentlig upphandling i det fall hyresgästen i framtiden önskar omfattande anpassningar av lokalen. Planering av sådana anpassningar ska ske i dialog mellan parterna. Hyresvärden ska som huvudregel ta över kontraktet med en entreprenör samt hantera investeringen. Hyresgästen ska betala för anpassningen via hyrestillägg. Inför en upphandling ska parterna komma överens om nivå på ränta samt hantering av ÄTA och övriga kostnader. Detta gäller förutsatt att parterna inte kommer överens om annan hantering.
9. Hyresgästen skall inhämta hyresvärdens skriftliga tillstånd vid ändring av verksamheten eller vid installationer av maskiner och ansvara för att störande ljud och lukter ej åsamkas intilliggande hyresgäster samt svara för hyresvärdens eventuella kostnadsansvar i anledning av verksamheten i lokalen.
10. HV ansvarar för utbyte och skötsel samt för underhåll och reparation av fastigheten och fastighetsinventarier. Eftersom HV svarar för kostnaderna för dessa åtgärder får HG inte på eget bevåg komplettera fastigheten med inventarier av detta slag.
11. HG svarar för underhåll och utbyte av verksamhetsinventarier. Verksamhetsinventarier är sådana inventarier som HG tillför och som direkt kommer till användning i HG:s verksamhet.

12. Hantering av personuppgifter, se www.uaf.se/dataskydd/

13. Rökning i lokalen är inte tillåten.

Uppsala den 2025 - -

Uppsala den 2025 - -

Uppsala Akademiförvaltning

Uppsala kommun

Andreas de Jounge

Avser

Hyreskontrakt nr 3206-2032	Fastighetsbeteckning Fjärdingen 28:4
-------------------------------	-----------------------------------------

Hyresvärd

Namn Uppsala Akademiförvaltning KB	Personnr/orgnr 969647-9212
---------------------------------------	-------------------------------

Hyresgäst

Namn Uppsala Kommun	Personnr/orgnr 212000-3005
------------------------	-------------------------------

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 skäligen omfattning 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 5.

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 försämras 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 Uppsala den / 2025	Ort/datum Uppsala den / 2025
Hyresvärdens namn Uppsala Akademiförvaltning KB	Hyresgästens namn Uppsala kommun
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Andreas de Joune	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.

