



**LYSEKILS
KOMMUN**

**Kallelse/föredragningslista
Socialnämnden**

Tid och plats	måndagen den 14 juni 2021 kl 17.00 i Borgmästaren och Teams
Ordförande	Ricard Söderberg
Sekreterare	Madelene Johansson

Ordföranden har tagit beslut att socialnämndens sammanträde är slutet på grund av covid-19.

- Upprop och val av justerare

Ärende

1. Hyresavtal gällande Familjecentral i Lysekil
Dnr 2021-000236

Föredragande

Eva Andersson/
Peter Karlsson/
Daniel Nielsen

Datum
2021-06-08

Dnr
SON 2021-000236

Socialförvaltningen
Eva Andersson, 0523-61 33 89
eva.b.andersson@lysekil.se

Hyresavtal av lokal avsedd för Familjecentral i Lysekil

Sammanfattning

Arbetet med att organisera en familjecentral i Lysekil har pågått i ett antal år, men har stannat av p.g.a. att man inte hittat en lokal som passar verksamheten. I samband med att lokaler i Centrumhuset friställts genom avflyttning har diskussioner förts med den privata fastighetsägaren PM Fastigheter AB.

Fastighetsenheten har undersökt flera alternativ och projektgruppen har kommit fram till att detta är en bra lösning för Lysekils kommun.

Samtliga parter, Socialförvaltningen, Närhälsan (VG Region) samt Läkarhuset (Capio AB) har godkänt avgörande punkter i avtalsförslaget.

Då den föreslagna lokalen nu omfattar två våningsplan med en större kvadratmeteryta är också hyreskostnaden högre än den som låg till grund för beslutet i KF om införande av familjecentral i Lysekil. Lokalytan har ökat med 180 kvm och är totalt 530 kvm vilket var behövligt för den verksamhet som ska inrymmas där.

Hyreskostnaden delas mellan de tre parterna så att kommunen betalar 70% och de två vårdcentralerna betalar 15% vardera. Fördelningen utgår från nyttjad yta.

I budget finns 310 tkr för lokalhyra (totalt för befintlig lokal + tillskottet). Den nya hyran blir för kommunen 633 tkr (70 % av hyran 887 tkr + 70 % av fastighetsskatt på 17 tkr) vilket innebär att det saknas 323 tkr i budget inför 2022.

Utöver själva hyreskostnaden tillkommer utökade kostnader för el, värme, vatten samt städning. Totalt finns idag 52 tkr i budet för dessa kostnader.

Totalt behövs ett ekonomiskt tillskott motsvarande ca 610 tkr för att täcka kostnaden för föreslagen lokal och utökad drift vid start av planerad familjecentral i föreslagna lokaler 2022-01-01.

Kostnad för inventarier beräknas till 300 tkr.

Förslag till beslut

Socialnämnden beslutar att under förutsättning att nämnden tillförs ekonomisk kompensation för den ökade driftskostnaden från kommunfullmäktige, godkänna föreliggande hyresavtal och uppdrar åt förvaltningschef att teckna andrahandskontrakt med fastighetsenheten i enlighet med föreliggande hyresavtal.

Socialnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige begära ekonomisk utökning av budgetram för den ökade kostnaden för start, drift samt inventarier för verksamheten avseende familjecentral i Lysekil.

Ärendet

Allmänt

Att etablera en familjecentral i Lysekil har under en tid varit ett önskemål ur såväl politiskt som förvaltningsperspektiv, i syfte att samordna insatser för barn och unga och deras föräldrar.

Fastighetsenheten har undersökt flera alternativ och hittar inga mer lämpliga lokaler. Projektgruppen har kommit fram till vad de anser är en bra lösning för Lysekils kommun. Planeringen har skett gemensamt och alla intressenter har fått vara med och lämna sina synpunkter under hela processen.

Med planerade anpassningar av lokalen finns goda förutsättningar att bedriva en verksamhet till gagn för samtliga parter i projektet och deras kunder.

Lokalens skick

Fastighetsenheten besiktigar inga fastigheter, men har gjort en syn i tilltänkt lokal, varefter det har upprättats en gemensamt utarbetad rumsbeskrivning (bifogas).

Det som idag inte lever upp till standarden är det som fastighetsägaren anpassar/underhåller i samband med renoveringen inför ibrukttagandet.

Rumsbeskrivningen är det styrdokument fastighetsenheten använder för att se till att lokaler anpassas/underhålls för att leva upp till de krav som verksamhetsföreträdare i arbetsgruppen ställt under projekteringsfasen.

Åtgärderna kan vara allt från att flytta väggar, måla om eller ersätta fasta inventarier såsom WC/handfat med tillgänglighetsanpassade alternativ, eller annat som verksamheten kräver.

Till vissa delar påverkar dessa anpassningar hyran, i andra avseenden tas det som underhåll på fastighetsägarens bekostnad.

Förhandling kring detta har resulterat i lägre hyra från tidigare 2000 kr/kvm till ca 1700 kr/kvm.

Man brukar bedöma en fastighets skick utifrån många olika aspekter. Följande handlingar har inhämtats som ett kvalitetsmått på lokalen:

- Radonmättningsprotokoll
- Elsäkerhetsbesiktning
- OVK-protokoll (Obligatorisk Ventilations Kontroll)

Fastighetschefen bedömer att byggnaden är i tillräckligt gott skick för det ändamål den brukas idag, och ser inga problem för den aktuella verksamheten under den hyresperiod som avses.

Hyresnivå och avtalstid

Om fastighetsägaren ska vidta åtgärder, så måste denne kunna räkna hem kostnaderna för anpassningen/investeringen under den tid som hyresgästen förväntas hyra lokalen, därför är hyrestiden satt till 7 år.

Till vissa delar påverkar dessa anpassningar hyran, i andra avseenden tas det som underhåll på fastighetsägarens bekostnad.

Förhandling kring detta har resulterat i lägre hyra från tidigare 2000 kr/kvm till ca 1700 kr/kvm.

Hyreskostnaden inklusive avskrivningskostnader för anpassningar som görs och som inte kan betraktas som underhåll räknas om för den hyresperiod som grundkontraktet avser.

Befintligt hyreskontrakt med aktuell lokalhyra är i överensstämmelse med den hyra kommunen kan förväntas betala för andra lokaler hos privata fastighetsägare.

I Lysekil varierar nya hyreskontrakt mellan 1400 – 2100 kr/kvm. Utifrån det bedöms 1700 kr/kvm som helt rimligt för en nyrenoverad/verksamhetsanpassad lokal mitt i centrala Lysekil.

Förvaltningens synpunkter

Fastighetsenheten har tillsammans med verksamheterna genomfört ett flertal projektmöten samt utrett olika alternativa lokaliseringar, flera av dem har fallit på grund av att de inte mött de olika parternas önskemål och specifikationer.

I samband med att lokaler friställts i Centrumhuset med anledning av tidigare hyresgästers avflyttning, så öppnades en möjlighet under våren 2021.

Planering har därefter skett med fastighetsägaren och skisser utarbetats i samråd med parterna i projektet, parallellt med att ett eventuellt hyresavtal diskuteras.

Med en placering i centrala delen av Lysekil kommer familjecentralen att kunna nås av många, oavsett om man går till fots, cyklar eller om man kommer med bil.

Inflyttning är planerad till 2022-01-01, vilket är möjligt under förutsättning att ett politiskt beslut föreligger innan sommaren.

Eva Andersson
Förvaltningschef

Bilagor

Utkast till hyresavtal
Ritning över aktuell lokal efter anpassning
Budgetunderlag drift familjecentral

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige
Samhällsbyggnadschefen
Fastighetschefen
Avdelningschef socialt stöd
Enhetschef Resursteamet
Förvaltningsekonom
Förvaltningschef socialnämnden

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sida 1/4
Nr 903-15-430-1

2021-05-17

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Centrumhuset i Lysekil AB Verkstadsgatan 4 453 30 LYSEKIL	Telefon 0763176146	Organisationsnr 559054-6197		
Hyresgäst(er)	Lysekil Kommun, Socialkontoret Kronbergs Kungsgatan 44-46 453 80 LYSEKIL	Telefon	Personnr/orgnr 212000-1389		
	Lars Björnelid	Telefon	Personnr/orgnr		
Lokalens adress m m	Kommun Lysekils kommun	Fastighetsbeteckning Södra Hamnen 13:4			
	Gata Kungstorget 8	Trappor 0, -1	Objekt nr 430		
	Aviseringsadress				
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Familjecentral				
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ² 530	Lagerarea i plan m ²	Övrig area plan m ²	Totalt ca m ² 530
		3 180 4 350			
	Angivna areor <input type="checkbox"/> har <input checked="" type="checkbox"/> har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra. Bilaga				
	<input type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar).				
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input checked="" type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/ automat	<input type="checkbox"/> Parkerings- plats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garage- plats(er) för bil(ar)
Inredning m m	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga				
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.				
Ledningar för telefoni	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.				
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.				
Ledningar för data kommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.				
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.				
Hyrestid	Från och med den 2021-12-01	Till och med den 2028-11-30			
	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med <u>36</u> månader för varje gång.				
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen				
	Varmvatten tillhandahålles <input type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input checked="" type="checkbox"/> V-till. 125kr/kvm/é				
Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.			Sign	Sign	

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sida 2/4

Nr 903-15-430-1

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 887000	per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg															
Index-klausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul			Bilaga															
Kostnad för värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul värme tillkommer per kvm			Bilaga															
VA-kostnad för	<input checked="" type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
Kyla/Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
Ei	<input type="checkbox"/> ingår i hyran			<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang															
Trapp-städning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran			<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen															
Emballage och sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt sopusrymme)</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				<input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar																	
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																	
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>																	
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>																	
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input type="checkbox"/>																	
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran			<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen															
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> ingår i hyran			<input checked="" type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse															
Mervärdesskatt (moms)	<p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlægga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlægga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>																		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början genom insättning på		Bankgiro nr 5230-6040	PlusGiro nr															
Ränta Betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlægga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.																		
Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.				Sign															
				Sign															

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<p>Oförutsedda kostnader</p>	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är 8 _____ procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt ovanstående regler om hyrans betalning.</p>		
<p>Underhåll m m</p>	<p>Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll <input type="checkbox"/> av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning</p>	<p>Dock att hyresgästen svarar för</p>	<p>Bilaga</p>
	<p>Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll <input checked="" type="checkbox"/> av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.</p> <p>Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.</p>	<p>Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver</p>	<p>Bilaga</p>
	<p><input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga</p>		
<p>Skötsel och drift</p>	<p>Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.</p> <p>Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden.</p> <p>Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.</p>		
<p>Revisionsbesiktnings</p>	<p>Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.</p>		
<p>Tillgänglighet till vissa utrymmen</p>	<p>Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.</p>		
<p>Byggvarudeklarationer</p>	<p>Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.</p>		
<p>PBL-avgifter</p>	<p>Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.</p>		
<p>Nedsättning av hyra</p>	<p>Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.</p>		
<p>Myndighetskrav m m</p>	<p>Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsmyndighet, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.</p>		
<p>Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.</p>		<p>Sign</p>	<p>Sign</p>

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sida 4/4

Nr 903-15-430-1

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.		
	Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner.		
	Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.		
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av överkan på	<input checked="" type="checkbox"/> fönster <input checked="" type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar <input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input checked="" type="checkbox"/> dörrar
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.		
Låsanordningar	Det åligger att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring. <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> Borgen <input type="checkbox"/> Bankgaranti <input type="checkbox"/> lämnas senast den		Bilaga
Särskilda bestämmelser	En höjning på 2,0% görs varje år from 2023-01-01 Fastighetsskatt tillkommer på 32kr/kvm och år. Värmetillägg tillkommer		Bilaga
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.		
Underskrift	Ort/datum LYSEKIL 2021-05-17	Ort/datum LYSEKIL 2021-05-17	
	Hyresvärd	Hyresgäst Lysekil Kommun, Socialkontoret	Personnr/orgnr 212000-1389
	Centrumhuset i Lysekil AB	Hyresgäst	Personnr/orgnr
Överenskommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd	
Denna blankett är utskriven med REAL Fastighetssystemet.			Sign Sign

Parterna har enats om följande nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll

(kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller).

- Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten. I övrigt utgår i enlighet med 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 de förhyrda lokalerna 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 skall utföras.
- Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt skall regleras enligt följande
-

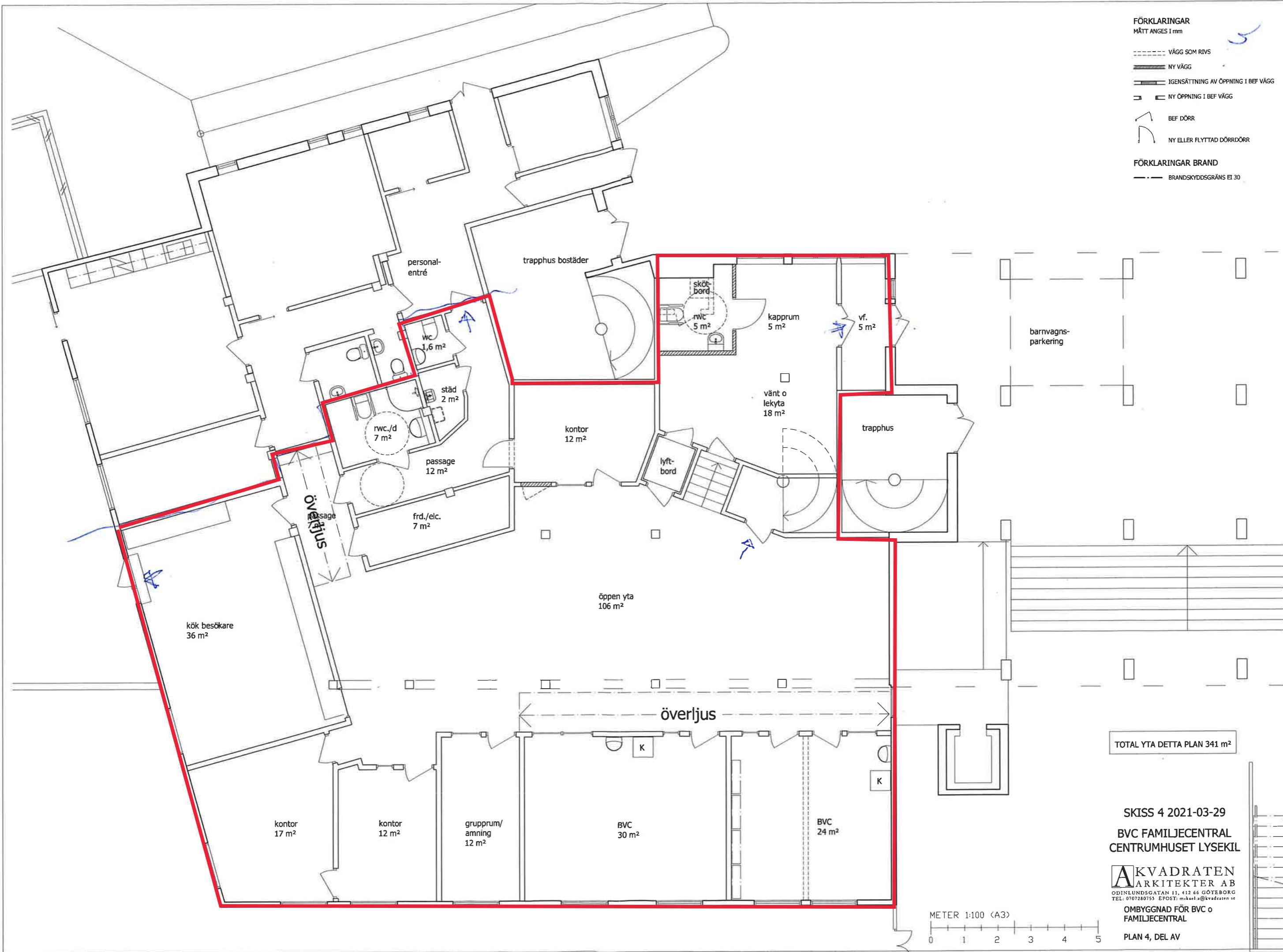
Underskrift	Ort/datum LYSEKIL 2021-05-17	Ort/datum LYSEKIL 2021-05-17	
	Hyresvärd	Hyresgäst	Personnr/orgnr
		Lysekil Kommun, Socialkontoret	212000-1389
	Centrumhuset i Lysekil AB	Hyresgäst	Personnr/orgnr

FÖRKLARINGAR
MÄTT ANGES I mm

- VÄGG SOM RIVS
- ===== NY VÄGG
- ===== IGENSÄTTNING AV ÖPPNING I BEF VÄGG
- ☐ NY ÖPPNING I BEF VÄGG
- ↗ BEF DÖRR
- ↖ NY ELLER FLYTTAD DÖRRDÖRR

FÖRKLARINGAR BRAND

- — — — — BRANDSKYDDSGRÄNS EI 30



barnvagns-parkering

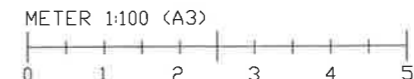
TOTAL YTA DETTA PLAN 341 m²

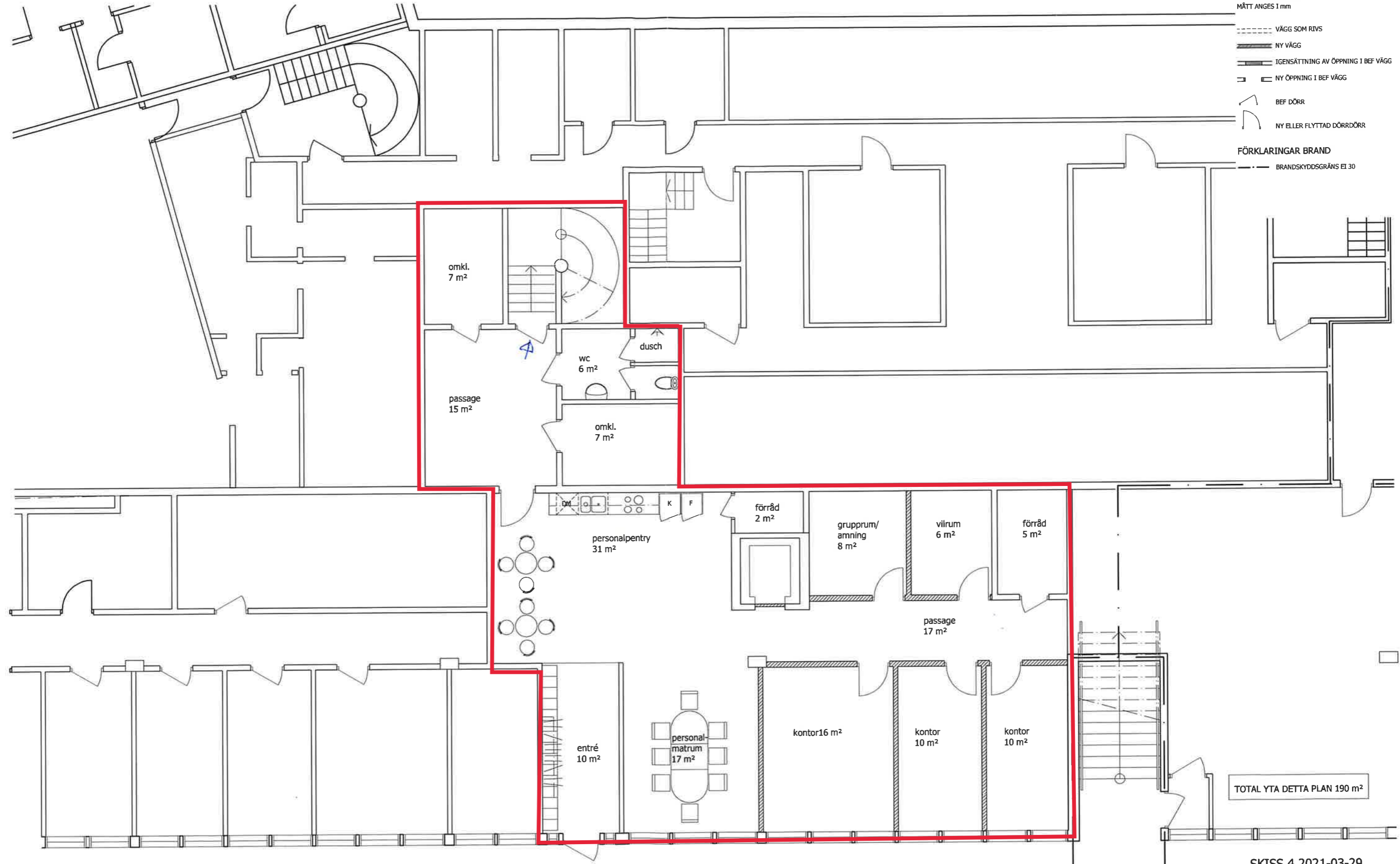
SKISS 4 2021-03-29
BVC FAMILJECENTRAL
CENTRUMHUSET LYSEKIL

AKVADRATEN
ARKITEKTER AB
ODINLUNDSGATAN 11, 412 66 GÖTEBORG
TEL: 0707280753 EPOST: mikael.a@kvadraten.se

OMBYGGNAD FÖR BVC o
FAMILJECENTRAL

PLAN 4, DEL AV



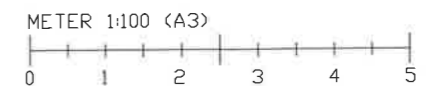


- FÖRKLARINGAR**
MÄTT ANGES I mm
- VÄGG SOM RIVS
 - NY VÄGG
 - IGENSÄTTNING AV ÖPPNING I BEF VÄGG
 - NY ÖPPNING I BEF VÄGG
 - ↗ BEF DÖRR
 - ↖ NY ELLER FLYTTAD DÖRRDÖRR

- FÖRKLARINGAR BRAND**
- BRANDSKYDDSGRÄNS EI 30

TOTAL YTA DETTA PLAN 190 m²

SKISS 4 2021-03-29
 BVC FAMILJECENTRAL/
 PERSONALUTRYMMEN
 CENTRUMHUSET LYSEKIL
 AKVADRATEN
 ARKITEKTER AB
 ODINLUNDSGATAN 11, 412 66 GÖTEBORG
 TEL: 0797280753 EPOST: mikaela@kvadraten.se
 OMBYGGNAD FÖR BVC o
 FAMILJECENTRAL
 PLAN 3, DEL AV



PRELIMINÄR Driftsbudget Familjecentralen och preliminärt behov av ramtillskott

2021-05-18

i Tkr	Kostnadsbudget 2021 (Förebyggandeenheten)		Uppskattad årlig kostnad för nya Familjecentralen, socialnämnden andel	Beräknad ökad årlig driftskostnad
Lokalkostnader	318		854	536
Personalkostnader (2020 års lönenivå)	1 271	**	1 271	0
Övriga kostnader	187	***	262	75
Totala kostnader	1 776		2 387	611

PREL!

**

PREL! Utökning = 50' samordnare, 15' livsmedel+ 10' uppskattning utökad kostnad IT, kan bli dyrare

* OBS! Lokalkostnaden kommer att justeras när den verkliga hyreskostnaden är fastställda och den procentuella fördelning av kostnader mellan de olika verksamheterna är överenskommen.

** Plus familjecoach, som är externfinansierad. Här är fältarna borträknade motsvarande 1163' (flyttar till UBF)

*** Har räknat bort en schablon på 30' för 2 tjänster övriga kostnader som flyttas till UBF (verklig justering klar i dagarna)