



Stadskansliet
Kari Anttila, 0221-251 13
kari.anttila@koping.se

Datum
2017-08-18

Kommunstyrelsen

Iordningställande av lokaler för Arbetsförmedlingen m fl, ombyggnation av kv Valhall 2 i Köping.

Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan, Skatteverket och Pensionsmyndigheten avser att samordna och samlokalisera sina verksamheter i Köping, Arboga och Kungsör på en och samma ort. Köpings kommun har fått frågan huruvida kommunen kan erbjuda lämpliga lokaler för ändamålet.

Ovan nämnda myndigheter i Köping samverkar idag även med kommunens verksamheter för Försörjningsstöd och Jobbcenter och är för närvarande samlokaliserade på Västra Långgatan i Köping hos privat fastighetsägare. Samverkan och samlokaliseringen med kommunens verksamheter är tänkt att fortsätta även framledes, oavsett formen för den tänkta samlokaliseringen mellan de statliga myndigheterna.

Lokalbehovet bedöms till totalt ca 3 660 kvm med plats för ca 120 arbetsplatser, inkl. de kommunala verksamheterna.

- AF, FK, SKV, PM ca 1955 kvm och 86 arbetsplatser
- Försörjningsstöd ca 383 kvm och 17 arbetsplatser
- Jobbcenter ca 800 kvm och 17 arbetsplatser
- Gemensamma utrymmen ca 235 kvm
- Teknikutrymmen ca 287 kvm

Stadskansliet har, i samverkan med Arbetsförmedlingens Lokalförsörjningsenhet i Stockholm, Arbetsförmedlingen lokalt och de berörda kommunala verksamheterna, arbetat fram ett skissförslag på en ombyggnation och ett iordningställande av lokalerna i del av kv Valhall 2 för ändamålet (se bilagor 1–5). Förslaget har godkänts av Arbetsförmedlingen som även har fullmakt att sköta lokalförsörjningsfrågan (inklusive eventuella avtal) å de övriga aktuella myndigheternas vägnar.

Förslag till hyresavtal föreligger (bilaga 6)

Kostnaden för ombyggnationen beräknas till ca 45 Mkr, varav projekteringskostnad, inklusive upparbetade kostnader för utredning ca 5 Mkr.

Preliminär tidplan

- Beslut Arbetsförmedlingen Stockholm 2017-08-17
- Beslut kommunen 2017-08-22
- Tecknande av hyresavtal
- Projektering sept. 2017 – mars 2018
- Upphandling av entreprenad mars - april 2018
- Politiska beslut maj 2018
- Entreprenad juni 2018 – Maj 2019
- Inflyttning juni 2019



Datum
2017-08-18

Vid en eventuell ombyggnation berörs följande parter och som idag har någon form av verksamhet/aktiviteter i lokalerna.

- Kultur & fritidsnämnden, skateverksamhet ca 700 kvm.
- Bil & Teknikhistoriska muséet, marknader 2 gånger/år (vår, höst).
- Rädda Barnen, marknad 1 gång/år (jul)
- Leax Group AB, lageryta ca 1 000 kvm.

Leax Group AB har sedan tidigare sagt upp de aktuella lokalerna. Leax planerar att flytta sin verksamhet till Hamnvägen 1: a halvåret 2018 och är således egentligen inte berörda då entreprenaden beräknas komma igång först tidigast i juni 2018.

För övriga parter måste alternativa lösningar hittas. Stadskansliets bedömning är att förutsättningarna torde vara goda, att i en samverkan hitta dessa lösningar.

Stadskansliet föreslår därmed kommunstyrelsen besluta

att uppdra till fastighetsansvarig att teckna hyresavtal med Arbetsförmedlingen, enligt föreliggande förslag

att ge stadskansliet i uppdrag att låta genomföra en projektering av en ombyggnation av del av kv Valhall 2, enligt föreliggande förslag

att ge stadskansliet i uppdrag att i en samverkan med Kultur & Fritidsnämnden och berörda föreningar söka möjligheter till alternativa lokallösningar för desamma.

samt att anvisa 5 Mkr för ändamålet.

Sara Schelin

Kommunchef

Kari Anttila

Fastighetsansvarig

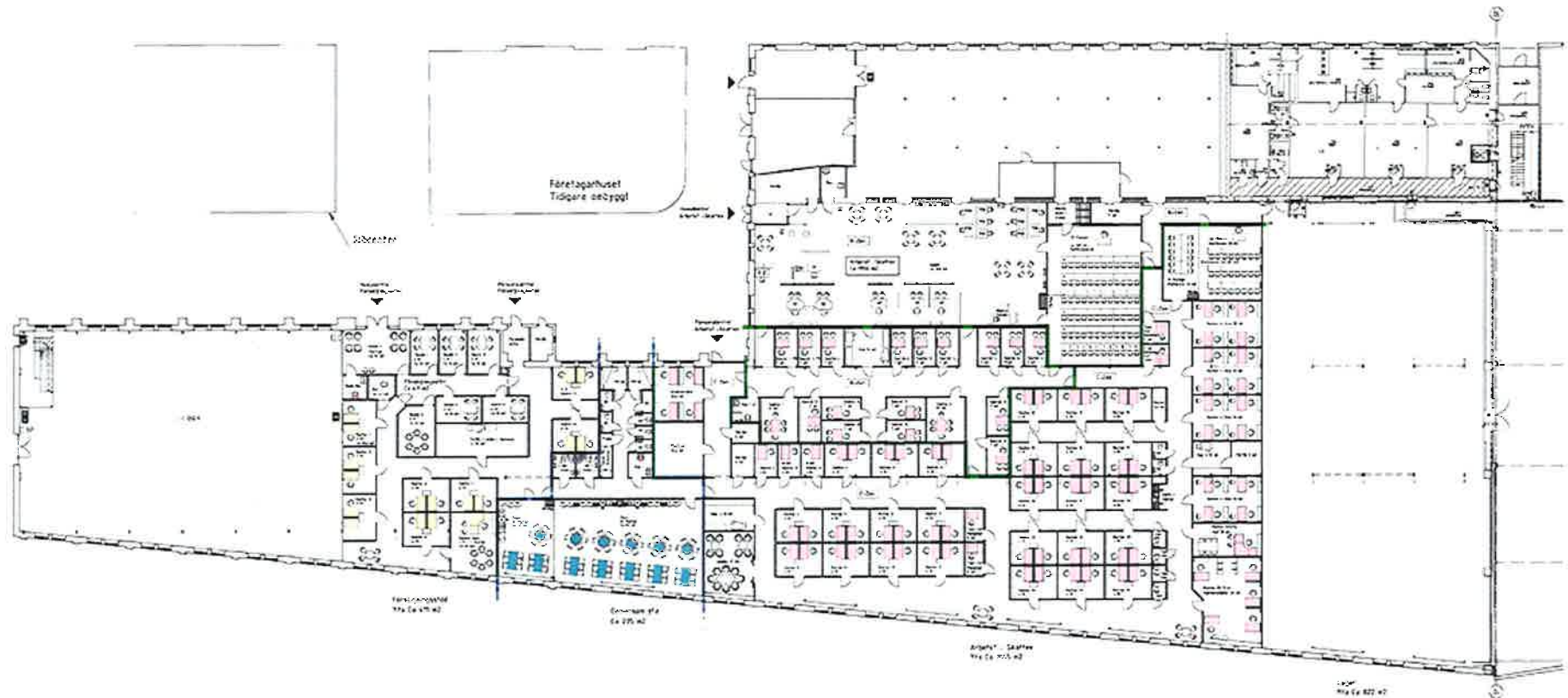
BIE 1 (5)





Köpings Mekaniska Verkstad
Stora Maskinverkstaden (E).

Bil 2 (5)



Skissförslag

82291578



3D VY 1

AF, SKV, FK och Försörjningsstöd



3D VY 7

Direktserviceyta AF, SKV och FK

Bis (5)



3D VY 8
Gemensam / Paus



Stadskansliet

HYRESKONTRAKT för lokal, del av kv Valhall 2 (1111 06 121)**Hyresvärd:**

Köpings kommun, 212000-2114
Stadskansliet
731 85 KÖPING

Hyresgäst:

Arbetsförmedlingen, 202100-2114
Lokalförsörjningsenheten
113 99 Stockholm

Fakturaadress:

Arbetsförmedlingen
Scanningscentralen
681 85 Kristinehamn

1. Omfattning, Hyresobjekt

Hyresvärden uthyr till Hyresgästen dels kontorslokaler och dels utrymmen för gemensamt nyttjande med övriga hyresgäster på Glasgatan 20 i kv Valhall 2 i Köping enligt bilagda särskilda hyresvillkor, beskrivning och ritningar. Hyresgästen disponerar för egen räkning de lokalytor som markerats med rosa färg, nedan kallat "Lokalen" och gemensamt med övriga hyresgäster de ytor som markerats med grön färg, allt enligt bilaga 1. Den sålunda förhyrda lokalytan för egen disposition uppgår till ca 1 955 kvm. Ytan som disponeras gemensamt med övriga hyresgäster uppgår till ca 235 kvm, varav Hyresgästens andel motsvarar 75% enligt schablonberäkning. Den totala hyresgrundande ytan uppgår således till ca 2 131 kvm.

Bilagor

Teknisk beskrivning för egna förhyrda ytor och gemensamma utrymmen jämte utrustning och inredning i de sistnämnda, enligt bilaga 2 ("kravspecifikation för arbetsförmedlingen").

AD

Fastighetssamordningen

Postadress Köpings kommun 731 85 Köping	Besöksadress Rådhuset Stora Torget	Telefon 0221-250 00	Fax 0221-251 31	Hemsida och e-post www.koping.se koping.kommun@koping.se	Bankgiro 991-1215	Org.nr 212000-2114
---	--	------------------------	--------------------	--	----------------------	-----------------------



2. Ändamål

Lokalen skall uteslutande användas i Hyresgästens rörelse för kontorsverksamhet. Lokalen får inte utan Hyresvärdens skriftliga medgivande användas för annan verksamhet.

Hyresgästen svarar för att samtliga för verksamheten erforderliga tillstånd inhämtas.

3. Skick m m

Installationer och ändringsarbeten i Lokalen utöver sedvanligt underhåll får ske endast efter Hyresvärdens skriftliga godkännande. Sådana installationer och ändringsarbeten skall bekostas av Hyresgästen som även svarar för att dessa överensstämmer med de krav myndighet kan ställa därpå. Fordras myndighets-tillstånd för åtgärderna i fråga, åligger det Hyresgästen att inhämta sådant samt svara för kostnaderna härför.

4. Hyrestid

Från och med 2019-07-01 till 2024-06-30. Möjlighet till förlängning efter avtalstidens slut med 3 år i sänder.

5. Hyra

Årshyran uppgår till 2 487 000 kr. Hyra utgår från och med 2019-07-01 med ett belopp om 207 250 kronor per månad (bashyra), att justeras i enlighet med punkt 6, nedan.

Hyran skall erläggas av Hyresgästen utan anmaning i förskott, senast sista vardagen i månaden innan den månad som hyresbetalningen avser. Hyresbeloppet skall insättas på Hyresvärdens bankgirokonto nr 5262-9888.

6. Hyresjustering

Hyresvärden äger rätt att utan uppsägning av Hyresavtalet uttaga de hyreshöjningar som framräknats enligt nedanstående reglering.

Sextio (60) procent av bashyran skall under hyrestiden omräknas med hänsyn till förändringarna i Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår i enlighet med följande grunder.

Bashyran skall vara anpassad till indextalet för oktober månad 2018 (bastalet). Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha förändrats med minst tre

AD



enheter i förhållande till bastalet, skall 60 % av bashyran ändras med samma procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall bashyran höjas eller sänkas i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktober månad. Vid beräkning av indexenheter skall endast hela tal beaktas. Hyran avrundas till heltal kronor. Hyresbeloppet skall dock aldrig sättas lägre än bashyran. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari året efter det att oktober månads index föranlett omräkning. Hyran kan på grund av förändring i index justeras första gången den 1 januari 2020.

Skulle Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex upphöra att gälla, skall justering ske på enahanda sätt enligt annat befintligt index i avsikt att uppnå samma resultat.

7. Mervärdesskatt

Om Hyresvärden efter beslut av skattemyndighet blir skattskyldig för moms för uthyrning av Lokalen skall Hyresgästen, utöver och i samband med erläggande av månatlig hyra, erlagga vid varje tid gällande moms beräknad på vid varje tid gällande hyresbelopp.

8. Värme, vatten, el mm

Hyresvärden skall svara för kostnaderna för Lokalens uppvärmning, komfortkyla, varmvatten, vattenförbrukning och därmed likartade kostnader. Hyresgästen skall svara för kostnaderna för elförbrukningen i den egna verksamheten i sina egna lokalytor samt för sin andel i de gemensamma lokalytorna. Hyresgästen skall teckna eget abonnemang för sina egna lokalytor. För de gemensamma ytorna ansvarar Hyresvärden för att schablonmässigt fördela elkostnaderna. Hyresgästens andel av elkostnaderna i de gemensamma lokalytorna skall motsvara 75 % av totalkostnaden av desamma.

9. Sophämtning, städning, snöröjning mm

Hyresvärden skall ombesörja och bekosta:

- (i) hämtning och bortforsling av sopor,
- (ii) städning av gemensamma ytor samt
- (iii) snöröjning och sandning av in- och utfarter till Småföretagshuset samt av gångbanor och parkeringsplats i anslutning till detta.

AD



10. Reparationer och underhåll

Hyresvärden svarar, på egen bekostnad, för allt inre och yttre underhåll samt reparationer av fastigheten. Häri inbegrips all service och allt underhåll på samt reparationer av inredning och utrustning innefattande bl a värme- och ventilationsanläggningar, VVS-ledningar mm.

11. Hyresgästens installationer

De installationer och arbeten som Hyresgästen bekostat, förblir Hyresgästens egendom. Vid hyresförhållandets upphörande skall Hyresvärden ha rätt att lösa installationerna till bokförda värdet eller annat värde som parterna kan komma överens om. Skulle lösen ej ske skall dock Hyresgästen vara skyldig att på begäran av Hyresvärden återställa Lokalen i det skick den befanns vid hyres-tidens påbörjande.

12. Oförutsedda kostnader

Skulle under hyrestiden uppkomma oförutsedda kostnadsökningar för Lokalen på grund av;

- (i) införande eller höjning av särskilt för Lokalen eller fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga, varom myndighet kan komma att besluta eller
- (ii) ombyggnadsåtgärder eller liknande, gällande Lokalen, vilka det åligger Hyresvärden att utföra till följd av lag eller beslut av myndighet,

skall Hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlægga ersättning till Hyresvärden genom tillägg till månadshyran motsvarande 1/12 av den totala årliga kostnadsökningen.

13. Intrång mm

För tid under vilken Hyresvärden låter utföra erforderliga arbeten på fastigheten, i Lokalen eller gemensamma utrymmen äger Hyresgästen inte rätt att erhålla ersättning eller nedsättning av hyran, oavsett om dessa arbeten medför hinder eller men i nyttjanderätten.

Hyresgästen äger inte heller rätt till ersättning eller nedsättning i hyran p g a tillfälliga avbrott i försörjningen av vatten, avlopp, värme, luft el eller annat dylikt.

Det åligger Hyresvärden att, i den mån det bedöms påverka hyresgästens verksamhet, hålla Hyresgästen informerad gällande omfattningen av erforderliga arbeten på fastigheten samt tider för när de planeras att utföras.

AD



14. Skyltar, markiser mm

Uppsättande av skyltar, markiser eller andra yttre anordningar får endast ske efter Hyresvärdens skriftliga godkännande samt under förutsättning av att Hyresgästen inhämtat erforderligt myndighetstillstånd härför samt svarar för samtliga uppkommande kostnader. Vid avflyttning åligger det Hyresgästen att återställa hyresfasaden i godtagbart skick.

Vid mer omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering, åligger det Hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar, markiser etc.

För eventuell skada som här angiven Hyresgästens egendom, genom dess anbringande eller eljest kan förorsaka Lokalen, Hyresvärden eller annan, är Hyresgästen ensam ansvarig.

15. Myndighetsbeslut, sanitär olägenhet mm

Det åligger Hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för samt göra sig underrättad om de krav och åtgärder som myndighet kan komma att ålägga denne p g a bedriven verksamhet och det åligger Hyresgästen att hålla Hyresvärden skadeslös för de eventuella anspråk som kan riktas mot Hyresvärden i anledning av den verksamhet som Hyresgästen bedriver i Lokalen.

Hyresgästen är ensam ansvarig för från Hyresgästens rörelse härrörande sanitär olägenhet, för den egna verksamheten såväl som för närboende, och är skyldig att på egen bekostnad avhjälpa densamma.

16. Låsanordningar mm

Det åligger Hyresgästen att utrusta Lokalen med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som kan krävas för giltighet av den egna och/eller Hyresvärdens försäkringar.

17. Försäkringsfrågor

Hyresvärden skall teckna och under avtalstiden betala kostnaden för sedvanlig fastighetsförsäkring.

Hyresgästen å sin sida skall svara för försäkring avseende skada förorsakad av den av Hyresgästen bedrivna verksamheten, vilken skada kan drabba tredje man eller dennes egendom.

AD



I förhållande till Hyresvärden svarar Hyresgästen för skada på Hyresobjektet i enlighet med vad därom stadgas i 12 kap jordabalken.

18. Hyresgästens ansvar för skador på hyresobjektet

Hyresgästen är oavsett vållande, gentemot Hyresvärden ansvarig för skador som uppkommer på Hyresobjektet i den mån skadan inte täcks av utfallande försäkringsersättning.

Skada på Lokalen befriar inte Hyresgästen från dennes skyldighet att erlægga hyror och avgifter eller från Hyresgästens övriga förpliktelser enligt detta Avtal och berättigar inte Hyresgästen till någon ersättning för direkt eller indirekt skada inklusive utebliven vinst.

Det åligger Hyresgästen att genast underrätta Hyresvärden om Lokalen skadas.

19. Skador på Hyresobjektet

Om Hyresobjektet skadas och skadan omfattas av utfallande försäkringsersättning skall ersättningen oavkortat tillfalla Hyresvärden. Härutöver är Hyresvärden berättigad att av Hyresgästen erhålla det självriskbelopp som skall avräknas vid skaderegleringen. Summan av ersättnings- och självriskbeloppet kallas nedan "Kompensationsbeloppet".

Vid delskada skall Hyresvärden använda Kompensationsbeloppet till att reparera den skadade Lokalen om detta är möjligt och enligt Hyresvärdens bedömning försvarbart. Härvid gäller dock att Hyresvärden inte skall vara skyldig att låta Lokalen repareras till en kostnad överstigande Kompensationsbeloppet. Hyresgästen är dock berättigad att på egen bekostnad låta ombesörja ytterligare reparationer som denne kan finna erforderliga.

20. Överlåtelse och upplåtelse av hyresrätten

Hyresgästen äger inte, utan Hyresvärdens skriftliga medgivande, rätt att överlåta hela eller delar av hyresrätten. Hyresgästen äger vidare inte, utan sådant medgivande, rätt att i andra hand upplåta Hyresobjektet helt eller delvis till annan.

21. Uppsägning och förlängning

Uppsägning av detta avtal ska ske senast nio (9) månader före hyrestidens utgång. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet med tre (3) år i sänder med en uppsägningstid om nio (9) månader allt framgent. Uppsägning skall vara skriftlig.

ND



22. Force Majeure

Krig, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda eller explosion eller ingrepp av offentlig myndighet och/eller annat varöver Hyresvärden inte råder, fritar Hyresvärden från fullgörande av sina enligt Avtalet åliggande skyldigheter om inte fullgörande kan ske utan onormalt höga kostnader. Nämnda befrielsegrunder fritar också Hyresvärden från skadeståndsskyldighet.

23. Inskrivning

Detta avtal får inte inskrivas.

24. Ändring och tillägg

Ändring av eller tillägg till detta Avtal kräver för sin giltighet skriftlig form samt underskrift av båda parter.

Tillägg till detta avtal: Förhöjd hyra med 1/12 av 108 000 kronor per månad (9 000 kronor) i 60 månader från och med avtalsstart. Möjlighet till förlängning av avtalet finns efter hyrestidens slut med 36 månader i sänder. Vid en förlängning av avtalet skall tillägget upphöra att gälla.


25. Övrigt


Hyresvärden förbinder sig att bygga om och anpassa lokaler för Hyresgästens räkning enligt föreliggande "kravspecifikation för arbetsförmedlingen". Hyresgästen beräknas få tillträde till lokalerna V25-V26 år 2019. Om något oförutsett inträffar, exempelvis överklagande i entreprenadupphandling enligt LoU, oförutsedda störningar i entreprenaden eller dyl, som ingen av parterna kunnat förutse och som medför att avtalets startdatum måste förskjutas i tid skall parterna, efter överenskommelse, anpassa hyrestidens startdatum till de nya förutsättningarna.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit varsitt.

Köping / 2017

För Köpings kommun
Kari Anttila

 21,8 2017
ort


För Arbetsförmedlingen
Anna Dufberg