

16.1501.07-01ht01

Tillägg till Hyresavtal 16.1501.07-01 Umeå kommun

Detta tillägg, 16.1501.07-01ht01, till hyresavtal 16.1501.07-01 är tecknat mellan:

Väven i Umeå AB (nedan Hyresvärd), 556839-1907

Och

Umeå kommun (nedan Hyresgästen), 212000-2627

--

Genom detta avtal träffas överenskommelse om ändringar i tidigare tecknat hyresavtal 16.1501.07-01, dagtecknat den 3 augusti 2011. I den mån annat inte anges i detta avtal gäller tidigare tecknat avtal inklusive bilagor oförändrat. Nedan angivna punkter ersätter i dess helhet angiven punkt i hyresavtalet.

Detta tilläggsavtal har träffats i anledning av dels att förändrade förutsättningar i byggnadens planlösning skett på grund av återinförandet av stallbyggnaden i anslutning till grannfastigheten och dels då det skett förändringar i hyresgästernas förhyrda ytor.

Ändringar i hyresavtalets bilagor:

Bilaga 2**2. Teknisk drift och yttre underhåll**

Teknisk drift av Hyresgästens förhyrda ytor i fastighetens plan 1-4 ombesörjs av fastighetsägaren. Kostnader för detta faktureras enligt fördelningsprincipen nedan. Dessa kostnader är att likställa med hyra. Gäller ej hyresgäst Anpassningar, för dessa skall hyresgästen själv ombesörja och bekosta teknisk drift.

Allt yttre underhåll och yttre drift av fastighetens plan 1-4 (förutom eventuella terrasser som regleras separat i bilaga 4) ansvarar och utför Hyresvärden. Kostnader för detta faktureras enligt fördelningsprincipen nedan. Dessa kostnader är att likställa med hyra.

Kostnaden för drift av i bilaga 3b utmärkta grå ytor (plan 1) skall fördelas enligt fördelningsprincipen nedan, varvid avdrag ska göras för parkeringsintäkter som tillkommer Hyresvärden.

Fördelningsprincip: Förhyrd BTA-yta i förhållande till total uthyrd BTA-yta i plan 1-4.

Alltså $14\,947/15889 = 94\%$ (se vidare ändringar i punkten 7 nedan.)

CH AA CL

Bilaga 3

Bilaga 3b till detta tillägg ersätter bilaga 3 i ursprungliga avtalet, övriga hänvisningar i avtalet och dess bilagor (som ej i övrigt påverkas av detta tillägg) skall tolkas som hänvisning till bilaga 3b.

Bilaga 4

3. Hotelllets och konferensplanets produktionskostnad m.m.

Produktionskostnaden för hotell och konferensplan, våning 5 och uppåt (Se gul yta i bilaga 3b), skall särskiljas från resterande produktionskostnader i projektet, vilket skall ske genom uppdelning av entreprenaderna. Redovisning av dessa våningars produktionskostnad sker enligt bilaga 5.

4. Hyra

Hyra för de ytor som avses i detta hyresavtal fastställs till exakt belopp när projektets totala produktionskostnad fastställts vid färdigställt projekt. Med *totala produktionskostnad* avses kostnaderna för färdigställande av våningarna 1-4 enligt bilaga 5. (Färdigställande = godkänd slutbesiktning). Bashyran ska utgöra nio (9,0) procent (regleras med Stibor 90 enligt nedan) av Hyresgästens andel av totala produktionskostnaden. Hyresandelen anges nedan. Nio (9,0) procent ska dock regleras, upp eller ned, i enlighet med Stibor 90s förändring mellan månadsmedelvärdet oktober 2010 och månadsmedelvärdet den månad inflyttning sker. (Hyresgästens del av totala produktionskostnaden * (9 % + STIBOR förändring) = Bashyran)

Hyresgästens andel av totala produktionskostnaden för de lokaler som avses i detta avtal är 94 %, vilket beräknats enligt punkten 7 nedan.

Grunden för detta avtal är att hyresgästen skall betala alla drift-, utbyte- och underhållskostnader utöver ränta och avskrivningar, under hyresförhållandet. Projektets totala kostnad är beräknad till ca 26 000 kr/BTA (BTA för hela fastigheten), i enlighet med punkt 11 nedan.

Då den totala produktionskostnaden är fastställd och bashyran beräknad enligt ovan så skall detta tydliggöras i ett hyrestillägg.

7. Ytor

De förhyrda ytorna består av hyresgästens egna ytor (orangea ytor i bilaga 3b).

Orangea ytor (Umeå kommuns förhyrning)	14 947 m ²
<u>Blå ytor (Balticgruppens förhyrning)</u>	<u>942 m²</u>
Totala ytan	15 889 m ²

UAA 131

Hyresgästens andel av förhyrda ytor = 94 %, skall ligga till grund för såväl hyra enligt punkten 4 som fördelning av Hyresvärdens drifts- och underhållskostnader jämte vävens ytor (grå ytor i bilaga 3b) enligt bilaga 2 punkten 2.

8. Lokalens skick och användning

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs för att användas för kulturändamål och offentlig informationsverksamhet. Ändamålen kan ändras efter skriftligt godkännande av Hyresvärden.

12. Takterasser

Hyresgästen ansvarar även för takterasser på fastigheten plan 1-4. Alla drifts-, underhålls och utbyteskostnader gällande dessa skall bekostas av Hyresgästen. Produktionskostnen ingår i projektets totalkostnad.

17. Entré vid "Stora Hotellet"

Hyresvärden är genom separat avtal med Stora Hotellets fastighetsägare tillförsäkrad nyttjanderätt till denna yta, se vidare nedan i punkten 19.

19. Ömsesidig tillgänglighet

Utifrån syftet med Kulturväven är det viktigt att fastighetens samtliga entréer under verksamhetstid ger publik tillgänglighet till Väven oavsett vem som formellt förhyr entréytan. Hyresgästerna ska i samråd lösa de praktiska frågor som över tiden kan uppstå i anledning av denna ömsesidiga tillgänglighet. Hyresgästen i detta avtal åtar sig att tillgodose att övriga hyresgäster och deras kunder dygnet runt har anpassad tillgänglighet till huvudtrappan med hissar från stora entrén från Storgatan. Entrén genom Stora Hotellet (se punkt 17 ovan) ska under verksamhetstid vara tillgänglig som entré till Väven. Samtliga entréer förutom stora entrén från Storgatan får stängas om det erfordras på grund av särskilda aktiviteter i entrézonen eller motsvarande.

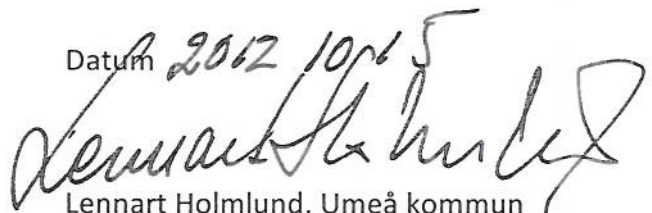
Detta tillägg till hyresavtalet gäller endast under förutsättning att motsvarande överenskommelse träffas mellan Hyresvärden och övriga hyresgäster, som berörs av detta tillägg.

Datum 2012-12-10



Krister Olsson, Väven i UMEÅ AB

Datum 2012 10/15



Lennart Holmlund, Umeå kommun

Datum


Bertil Hammarstedt Väven i UMEÅ AB

2012-10-15

Datum


Anders Ågren, Umeå kommun

