



Socialdemokraterna

SALA

SALA KOMMUN	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink.	2019-08-28
Diariefnr	2019/1202-1
Dpb:	

Kommunstyrelsen
Sala kommun

Uttalande från Socialdemokraterna i Salas medlemsmöte 2019-08-27

Socialdemokraterna i Salas medlemsmöte vill tydliggöra att Missionskyrkan i Salas agerande gentemot Sala Pride, där de nekats att hyra den lokal som kommunen använder och finansierar som kulturlokal, är helt oacceptabelt.

Anledningen som redovisas är att Sala Prides evenemang handlar om "utlevd homosexualitet".

Vi kan aldrig acceptera att kommunen har ett avtal med någon som inte står upp för grundläggande mänskliga rättigheter.

Vi kräver en noggrann utredning av detta och att kommunen överväger att avveckla avtalet med Missionskyrkan om församlingen inte ändrar sitt ställningstagande.

Ulrika Spårebo (S)
Oppositionsråd

Kommunstyrelsen
Sala Kommun

SALA KOMMUN	
Kommunstyrelsens förvaltning	
Ink.	2019-08-31
Diarienumr	2019/1202-2
Dpb:	

Sala Missionsförsamlings hantering av hyresförfrågan från Sala Prideförening.

Sala Missionsförsamling har i email till Sala Prideförening 14/8 2019 lämnat ett nekande besked till föreningen angående deras förfrågan att hyra konsertlokalen i Sala missionskyrka för ett framträdande av föreställningen "Komma ut" i samband med Pridefestivalen 14.9

Beskedet att neka uthyrning lämnades till föreningen efter samråd mellan tre styrelsemedlemmar, varav jag var en, eftersom vi uppfattade ett önskemål från föreningen att få ett snabbt besked om de fick hyra efter den preliminärbokning föreningen gjort med församlingens bokningsansvarige.

Ingen kontakt togs med styrelsen som helhet inför det besked som lämnades föreningen, vilket är i strid med våra stadgar, då upplåtning av vår kyrkas lokaler skall beslutas gemensamt av styrelsen och församlingsföreståndaren

Styrelsen har 2019-08-30 behandlat hyresförfrågan i enlighet med våra stadgar och den hyrespolicy vi har i vårt kontrakt med Sala Kommun. Styrelsens beslöt att underkänna det tidigare beskedet till Sala Prideförening samt att erbjuda föreningen att hyra konsertlokalen för att framträda med föreställningen "Komma ut" i samband med Pridefestivalen 14.9 eller vid ett senare tillfälle.

Sala Missionsförsamlings styrelse står självfallet även för egen del bakom den hyrespolicy vi har i vårt gemensamma avtal angående konsertlokalen Sala Missionsförsamlings styrelse beklagar det inträffade och den oro detta skapat i såväl Missionsförsamlingen som inom vår kommun.

Sala 20190830
Med vänlig hälsning
Jan Lennartson
ordf. Sala Missionsförsamling.

Avsiktsförklaring angående upprättande av Hyresavtal mellan Sala Kommun och Sala Missionförsamling

Parter:

Hyresvärd:	Sala Missionsförsamling I avsiktsförklaringen benämnt: Sala Mfs eller hyresvärd
Organisationsnummer:	879500-0853
Adress:	Norra Esplanaden 12, 733 30 Sala
Telefon:	0224-10164
Kontaktperson:	Jan Lennartsson, tel 070-7275353
Hyresgäst:	Sala Kommun I avsiktsförklaringen benämnt Sala Kommun eller hyresgäst
Organisationsnummer:	212000-2098.
Adress:	Box 304, 733 25 Sala
Telefon:	tbd
Kontaktperson:	tbd

§2. Definition

Denna avsiktsförklaring innebär inte att ett avtal kommit till stånd mellan Parterna. Det utgör däremot en förpliktelse att Parterna skall ha som syfte att förhandla i ändamålet att försöka få till stånd ett avtal. Parterna binds därför först när ett slutligt avtal undertecknas. Exklusivitetsklausulen och sekretessklausulen har dock bindande verkan.

§3. Exklusivitetsklausul

Parterna förbinder sig att under 90 dagar efter detta avtals underskrivande inte förhandla parallellt med någon annan Part angående samma avtalsobjekt.

§4. Sekretessklausul

Parterna förbinder sig att inte yppa någon omständighet som är föremål för avtalet eller avtalsförhandlingarna.

§5. Lagval och tvistelösning

Twister med anledning av detta avtal skall avgöras av svensk rätt i svensk domstol.

§6. Avsiktsförklaringens syfte och ändamål

Sala Kommun behöver lokaler för att arrangera konserter och andra kulturevenemang samt repetitionslokaler för Sala Kommuns olika föreningar inom kulturområdet. Denna avsiktsförklaring har upprättats inför de beslut som krävs från Sala Kommun, Sala Missionsförsamling samt som underlag för finansiering av de behov av anpassningsarbeten som gemensamt arbetats fram mellan företrädare för musik-och kulturlivet i Sala Kommun .

Ett hyresavtal kommer senare att upprättas som i detalj skall reglera de villkor som gäller för Sala Kommuns förhyrning av Sala Mfs kyrkolokal på Norra Esplanaden 12 (Sölvköparen 2) och andra utrymmen inom kyrkobyggnaden för dessa ändamål så snart erforderliga beslut har tagits från Sala Kommun och Sala Missionsförsamling samt att lånelöfte från bank erhållits.

§7. Lokalens användning mm:

Hyresgästens användande av lokalerna skall samordnas med Sala Mfs eget utnyttjande av lokalen på ett sätt som ger minsta möjliga störning för båda parter. Ambitionen är att ett detaljerat program för lokalanvändning skall upprättas och godkännas årsvis av båda parter senast 1 juni för höstterminen juli – december och senast 1 december för vårterminen januari - juni.

Lokalen beräknas användas på årsbasis för ca 30 konsertevenemang och ca 90 repetitionstillfällen.

Lokalens storlek och omfattning som omfattas av ett kommande hyresavtal framgår av bilaga nr 1

Lokalen hyrs ut i befintligt skick efter överenskomna ombyggnadsarbeten, se bilaga nr 2

Speciella regler för användning av lokalen mht till att den är en kyrka, se bilaga 3

§8. Avtalets hyrestid och uppsägning

Avsikten är att hyresavtalet skall gälla under en period av 10 år med startdatum 2017-08-15 och slutdatum 2027-08-15. Avtalet skall kunna förlängas i perioder av 3 år efter slutdatum.

Uppsägning av avtalet från någondera av parterna skall ske senast 12 månader innan slutdatum eller förlängt slutdatum, annars anses avtalet förlängt med ytterligare 3 år.

§9. Hyra och andra ersättningar:

Hyran beräknas utgående från en beräkningsmodell med tre ingående poster. 1) Bashyra för lokal, 2) tilläggshyra för anpassningsarbeten samt 3) serviceavgifter.

1. Bashyran, som inkluderar driftskostnader, skall indexregleras varje år enligt överenskomet index, t.ex enligt Fastighetsägarnas indexklausul för lokal baserat på konsumentprisindex.
2. Tilläggshyran för anpassningsarbeten skall vara fast under avtalsperioden på 10 år. Tilläggshyran bortfaller vid förlängning av avtalet utöver 10 år. Omförhandling av tilläggshyran skall kunna ske om räntekostnaden för församlingens banklån överstiger 5%.
3. Servicekostnader skall vara fast under första året och därefter stämmas och justeras utifrån behov och faktiskt utfall föregående år. Servicekostnader omfattar bokningsadministration, städning, vaktmästeri vid konserter och andra evenemang samt ljud- och ljus tekniker vid behov.

Bashyran för år 1 uppgår till :	450 000 kr
Tilläggshyra för anpassningsarbeten:	455 000 kr
Servicekostnader för år 1 uppgår till:	525 000 kr
Total årshyra år 1 (dvs 12 månader från avtalets startdatum)	1 430 000 kr

Hyra skall betalas kvartalsvis i förskott.

§10. Särskilda bestämmelser:

Bilaga 1. Beskrivning och omfattning av de lokaler som skall ingå i hyresavtalet

Bilaga 2. Särskilda anpassningsarbeten som skall ingå i hyresavtalet

Bilaga 3. Hyresvärdens uthyrningspolicy

Underskrifter:

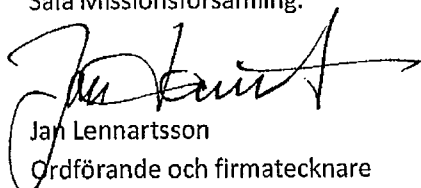
Denna avsiktsförklaring är bindande för båda parter såtillvida att ett slutgiltigt hyresavtal skall upprättas med i avsiktsförklaringen angiven hyra och hyrestid och övriga villkor under förutsättning att godkända och protokollförda beslut föreligger från Sala Kommun och från församlingsmöte i Sala Missionsförsamling samt att bank beviljat lånelöfte för finansiering av anpassningsarbeten.

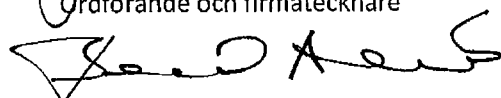
Denna avsiktsförklaring med bilagor är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.

Sala 2017-11-27

Hyresvärd:

Sala Missionsförsamling:


Jan Lennartsson
Ordförande och firmatecknare

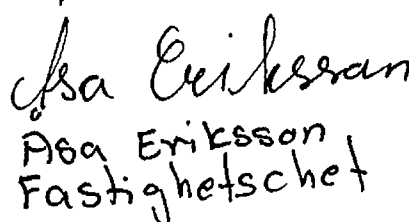


Bertil Alsio

Kassör och firmatecknare

Hyresgäst:

Sala Kommun


Åsa Eriksson
Fastighetschef

Särskilda anpassningsarbeten som ingår i hyresavtalet.

Billaga 2

Entré/Foajé.

1. Bef. Entré port ses över och förses med beslag för utrymning.
2. Nytt WC i det östra trapphuset. Bef. hwc i västra trapphuset ses över.
3. Trapphus och entré kompletteras med fläktvärmare för tillskottsvärme.

Kyrksal.

4. Plan 1 förses med lösa kopplingsbara stolar, så även i mittgång.
ca 150 sittplatser i plan 1. (mittgång är öppen när så önskas)
5. För de 2-3 sista raderna, byggs gradängar för ökad sikt. Gradängar i mittgången utförs demonterbara. (så att en mittgång kan öppnas).

Podium/scen.

6. Befintlig balustrad flyttas bakåt till vägg-liv, för att möjliggöra en djupare scen.
7. Befintliga elinstallationer i denna sektion demonteras och återställs efter nytt behov.
8. Befintlig scen bibehålls avseende höjd, och utvidgas i sidled och i framkant för att ge ett scenutrymme på ca 10 x 6 m.
9. En mindre del av scen byggs med gradängar. Detta så att bef. trappsteg kan friläggas för ex. vis kör uppställning , och vid gudstjänster.
10. Balustrad-front utförs delvis öppningsbar för att få till ett förråd under orgel läktaren, för flygel och slagverk, om detta är teknisk lämpligt. Tillträde för orgelläktaren tillskapas.
11. El installation för externt ljud/ljus - se 24.
12. Hörslinga, för kyrksal installeras.
13. 35 st. stolar för orkester.
14. Möjlighet till neutral fond, typ skärmar / ridå framför balustraden.

Pelarsalen.

15. Förråd tillskapas i pelarsalen.

Intransport.

16. Ytterdörrar till östra och västra trapphusen ses över. Västra trapphuset förses med enkel ramp och ev. dörröppnare för enkel inlastning av utrustning.
17. Västra trapphuset förses med luftridå.

Läktare/plan 2

18. Kyrkbänkar på läktaren bibehålls, men målas.
19. Akustikåtgärder: någon typ av gardiner för läktarens fönster för akustik och solavskärmning.

Behov av loger vid konsert.

20. Två bef. kontorsrum. i plan 1, disponeras så att dessa vid behov kan nyttjas som loger. Hwc, wc, finns i kapprummet.

Brand.

21. Befintliga utrymningsvägar bibehålls avseende dörrbredder. Möblering av publika utrymnen, ska förankras med berörda myndigheter.

Låssystem.

22. Nytt låssystem för uthyrningsdelar, installeras.

Övrigt.

23. Hyresvärden tillhandahåller gemensam skylttavla enligt överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst. / Ex.vis TV skärm i bef. skylt skåp /
24. Anpassad inredning/utrustning
 - Basutförande för ljud och ljusanläggning installeras. Utförande och kapacitet bestäms i samråd med hyresgästen.
 - Projektor och projektorduk (model stor) installeras.
 - Hyresvärdens flygel och orgel får nyttjas enligt särskild överenskommelse.

Uthyrningspolicy för Sala Missionskyrka och Sofielunds Kafé- och Sommarhem

Allmänt

Sala Missionsförsamling vill att församlingens kyrka på Norra Esplanaden 12 samt sommargården på Sofielund utgör en resurs för hela Sala Kommun och dess innevånare. En stor mängd olika arrangemang kan med fördel använda kyrkan eller sommargården för tex konferenser, konserter, teater, mässor, företagsevenemang och idrottsevenemang.

Kyrkan centralt i Sala samt sommarkyrkan på Sofielund med bönehus används främst som kyrka där många människor på olika sätt möter Jesus och varandra. Det är därför viktigt att förhyrning av dessa lokaler tar hänsyn till byggnadernas ursprungliga användning som kyrka. Kyrkobyggnaderna får inte användas på sådant sätt att det kränker/förlöjligar kyrkorummets helgd eller kristna grundvärderingar. Lokalerna har olika delar där församlingens verksamhet kan bedrivas parallellt med för tillfället uthyrda delar till extern hyresgäst.

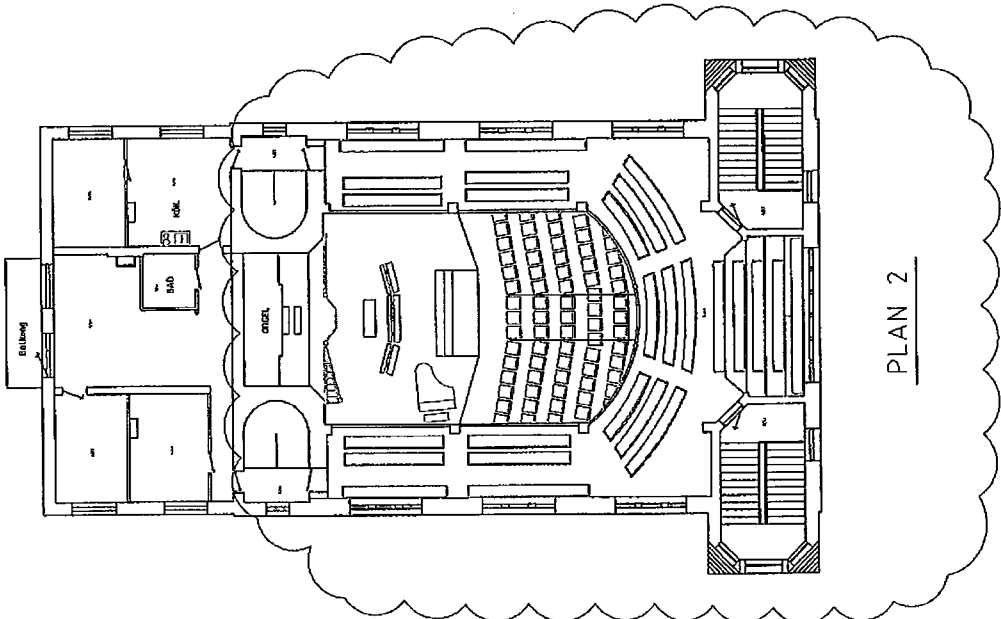
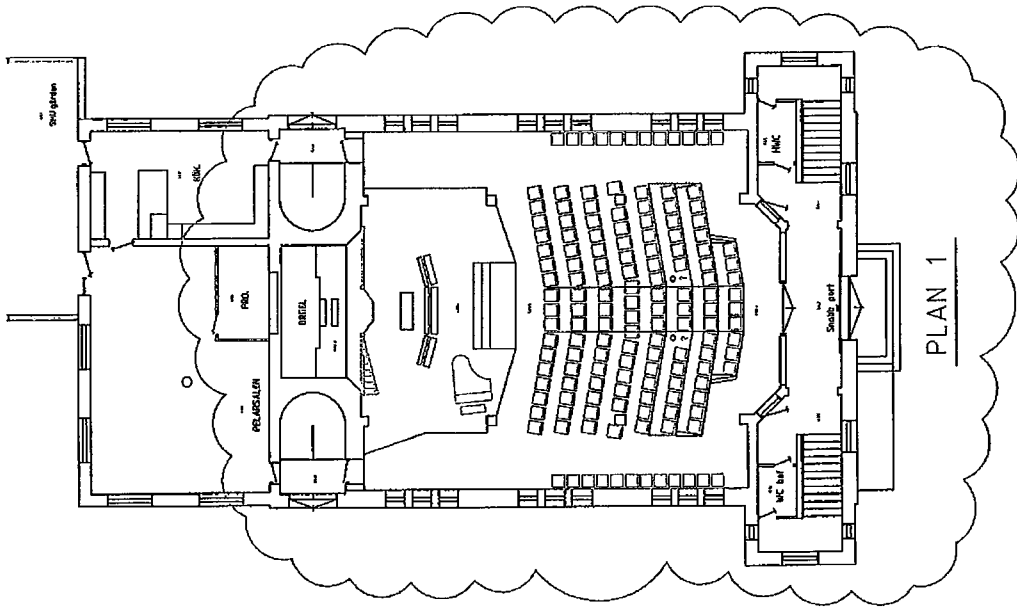
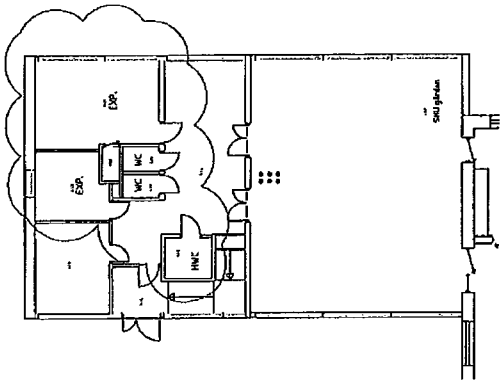
Det åligger hyresgästen att informera samtliga medverkande och vid behov även besökare om denna policy, samt säkerställa att policyn följs.

Policy

- Hyresgästen svarar ensam för den verksamhet som bedrivs i lokalen vid uthyrningstillfället
- Rökning och förtäring/försäljning av alkohol är ej tillåten i lokalerna.
- Hyresgästen förbinder sig att i lokalerna inte ha artister/medverkande som propagerar för, representerar eller på annat sätt förknippas med åsikter som kan uppfattas diskriminerande mot etnicitet, religion eller trosuppfattning, funktionshinder, kön, könsidentitet, sexuell läggning, ålder eller liknande. Detta gäller även kontroversiella politiska åsikter, förnekande av förintelsen, drogförhårligande eller liknande som strider mot hyresvärdens profil.
- Hasardspel eller starkt påverkande marknadsföring är inte tillåten i lokalerna
- Hyresgästen svarar för att denne har erforderliga licenser för evenemang, exempelvis STIM, NCB, CCL
- Störande verksamhet får inte bedrivas i, eller i anslutning till lokalerna efter kl 23.00 utan särskild tillåtelse.

Sala Missionsförsamling förbehåller sig rätten att utan motivering tacka nej till tillfälliga uthyrningsförfrågningar.

BILAGA nr 1



UTHYRNING OMFATTNING

- PLAN 1 ENTRE, TRAPPHALL OCH WC
- KYRSKAL MED SCEN
- FRD.
- PLAN 1 EXP-RUM FÖR LOGE, WC

ARBETSMATERIAL, 2017.11.23	ARBETSMATERIAL	ARBETSMATERIAL	ARBETSMATERIAL	ARBETSMATERIAL
OMFATTNING UTHYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING
UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING
UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING
UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING
UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING
UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING
UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING
UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING
UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING	UTYRNING

Hyresavtal mellan Sala Kommun och Sala Missionsförsamling**Avtalets Parter:**

Hyresvärd:	Sala Missionsförsamling I avtalet benämnt: Sala Missionsförsamling eller hyresvärd
Organisationsnummer:	879500-0853
Adress:	Norra Esplanaden 12, 733 30 Sala
Telefon:	0224-10164
Kontaktperson:	Jan Lennartsson, ordförande, tel 070-7275353
Hyresgäst:	Sala Kommun I avtalet benämnt Sala Kommun eller hyresgäst
Organisationsnummer:	212000-2098.
Adress:	Box 304, 733 25 Sala
Telefon:	0224-74 79 11
Kontaktperson:	Åsa Eriksson, fastighetschef

§1 .Allmänt

Sala Missionsförsamling är en frikyrka ansluten till Ekuumeniakyrkan i Sverige och har varit verksam inom Sala Kommun sedan 1800-talet. Församlingen har sin verksamhet, dels vid kyrkan byggd 1903 belägen centralt i Sala, dels vid sommargården och vandrarhemmet vid Sofielund. Församlingen har fn ca 150 medlemmar.

Sala Kommun har ca 22500 innevånare och har ett rikt föreningsliv, bla inom musik och teater.

§ 2. Avtalets syfte och ändamål

Sala Kommun behöver lokaler för att arrangera konserter och andra kulturevenemang samt repetitionslokaler för Sala Kommuns olika föreningar inom kulturområdet. Detta avtal reglerar de villkor som gäller för Sala Kommuns förhyrning av Sala Missionsförsamling kyrkolokal på Norra Esplanaden 12 (Sölvköparen 2) och andra utrymmen inom kyrkobyggnaden för dessa ändamål.

§ 3. Lokalens användning mm:

Hyresgästens användande av lokalerna skall samordnas med Sala Missionsförsamling eget utnyttjande av lokalen på ett sätt som ger minsta möjliga störning för båda parter. Ett detaljerat program för lokalanvändning skall upprättas och godkännas halvårsvis av båda parter senast 1 juni för höstterminen, juli – december, och senast 1 december för vårterminen, januari - juni. Detaljerade regler skall även upprättas för vilka föreningar som har rätt att utnyttja lokalerna, hur bokning beställs och bokas och avbokas samt vilka namngivna personer som har rätt att boka/avboka lokalen.

Lokalen beräknas användas på årsbasis för ca 30 konsertevenemang och ca 90 repetitionstillfällen.

Handwritten initials/signatures

3:e parts uthyrning, dvs evenemang där Sala Kommun inte är huvudman, skall avtalas och ersättas direkt mellan Sala Missionsförsamling och 3:e part.

Lokalens storlek och omfattning som omfattas av hyresavtalet framgår av bilaga nr 1.

Lokalen hyrs ut i befintligt skick efter överenskomna anpassningsarbeten, se bilaga nr 2.

Lokalens tillgänglighet för transporter, tillgång till parkeringsplatser, förvaring av material samt skyltar regleras enligt bilaga 3.

Tillgång till kyrkans övriga delar (kök, SMU-gård) samt tillgång till hyresvärdens musikinstrument (flygel och orgel) regleras enligt bilaga 4.

Gällande uthyrningspolicy, med hänsyn till att hyreslokalen är en kyrka, framgår av bilaga 5.

§ 4. Avtalets hyrestid, uppsägning eller av hyresgästen ensidigt brytande av avtalet:

Avtalet är gällande under en period av 10 år med startdatum 2018-08-15 och slutdatum 2028-08-15.

Uppsägning av avtalet från någondera av parterna skall ske senast 12 månader innan slutdatum eller förlängt slutdatum, annars är avtalet förlängt med ytterligare 3 år.

Om hyresgästen ensidigt bryter avtalet under avtalets löptid skall skadestånd betalas till hyresvärden uppgående till minst kvarstående avskrivningskostnader för lokalanpassning med tillhörande ränte- och övriga bankkostnader för avslutande av banklån samt 1 års bashyra enligt bilaga 6.

§ 5. Hyra och andra ersättningar:

Hyran beräknas och fastställs för varje kalenderår utgående från en beräkningsmodell med tre ingående poster. 1) Bashyra för lokal, 2) tilläggshyra för anpassningsarbeten, 3) serviceavgifter.

Hyra betalas kvartalsvis i förskott.

Bilaga 6 beskriver i detalj beräkning av årshyran.

§ 6. Oförutsedda kostnader:

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnader uppkomma för fastigheten på grund av

- a) Införande eller höjning av 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 löpande andelen av av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten fördelad med 50% vardera mellan hyresvärd och hyresgäst.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna.

§ 7. Mervärdesskatt:

Hyresvärden är inte momspliktig för hyresintäkter. Hyresvärdens mervärdesskatt inkluderas därför i de kalkylpriser som ligger till grund för driftskostnader ingående i bashyran samt för servicekostnader, se bilaga 6.

Hyresgästen skall normalt inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Om så sker, tex försäljning av böcker, media för musik eller annan momspliktig vara eller tjänst är det hyresgästens eget ansvar att redovisa mervärdesskatt

§ 8. Tillgänglighet:

Hyresgästen ansvarar för att hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden inte hindras tillträde till lokalen för skötsel- och underhållsarbeten pga av förhållanden i hyresgästens verksamhet

§ 9. Brandskydd:

Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul, Bilaga 8.

§ 10. Myndighetskrav:

Hyresvärden ska utföra 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 utnyttjande för avsedd användning. Kostnader för sådan åtgärd skall fördelas mellan hyresvärd och hyresgäst enligt fördelningsprinciper i §6 och i bilaga 6.

§ 11. Inredning:

Lokalen uthyrs med särskild för verksamheten avsedd inredning enligt bilaga 7. Kostnader för instrumentvård, t.ex stämning av hyresvärdens instrument, som används av hyresgästen i samband med konserter faktureras hyresgästen utöver avtalad hyra enligt bilaga 6.

§ 12. Underhåll:

Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskilt för verksamheten tillhandahållen inredning.

§ 13. Skötsel, drift och ändringsarbeten:

Hyresvärden ombesörjer all skötsel, drift och ändringsarbeten av lokalen. Ändringsarbeten som begärs av hyresgästen under avtalets löptid skall till fullo betalas av hyresgästen.

§ 14. Skyltar :

Hyresvärden ansvarar för att skyltar och anslagstavlor sätts upp i enligt med vad som överenskommit inom tilläggshyra för anpassningsarbeten i bilagorna 2 och 7. Hyresgästen ansvarar för löpande annonsering och skyltning av hyresgästens evenemang om inte annat överenskommit.

Handwritten signature/initials

§ 15. Försäkringar:

Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilket den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens- som hyresgästens försäkring skall omfatta skada orsakad av tredje man.

§ 16. Yttre åverkan:

Hyresvärden skall svara för skador på grund av åverkan på till lokalen hörande fönster, skyltar samt entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall om fattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

§ 17. Låsanordningar:

Hyresvärden ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för såväl hyresgästens som hyresvärdens företagsförsäkringar. Kostnader för sådan åtgärd som avser krav från enbart hyresgästens företagsförsäkring skall till fullo betalas av hyresgästen. Nycklar eller koder för lås tillhandahålls hyresgästen för personer som i förväg anmälts av hyresgästen.

§ 18. Nedsättning av hyra:

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 avtal med tillhörande bilagor.

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 skall utföras

§ 19. Återställande vid avflyttning:

Senast vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen ha bortfört sin egendom ur lokalen

§ 20. Force majeure:

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet 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 eller kunnat förutse.

§ 22. Bilageförteckning:

Bilaga 1. Storlek och omfattning av de lokaler som ingår i hyresavtalet

Bilaga 2. Särskilda anpassningsarbeten som ingår i hyresavtalet

Bilaga 3. Tillgänglighet, transporter, parkeringsplatser, skyltning och förvaring av hyresgästens material.

Bilaga 4. Tillgång och ersättning för lokaler som inte ingår i hyresavtalet samt tillgång till och ersättning för användning av hyresvärdens musikinstrument.

Bilaga 5. Hyresvärdens uthyrningspolicy

cl

Bilaga 6. Beräkningsmodell och ersättningsregler för hyra, arvode och servicetjänster.

Bilaga 7. Beskrivning av inredning och utrustning som ingår i hyresavtalet.

Bilaga 8. Brandskyddsregler

§ 23. Överlåtelse:

Detta avtal får inte av någon av parterna överlåtas till 3:e part utan skriftlig överenskommelse mellan parterna.

§ 24. Tvist:

Eventuell tvist i anledning av detta avtal, som inte kan lösas genom förhandling mellan parterna, skall hänskjutas till allmän svensk domstol.

Underskrifter:

Detta avtal med bilagor är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.

Sala 2018-02-15

Hyresvärd:

Hyresgäst:

Sala Missionsförsamling:

Sala Kommun

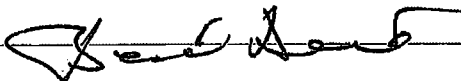


Jan Lennartsson

Åsa Eriksson

Ordförande och firmatecknare

Fastighetschef

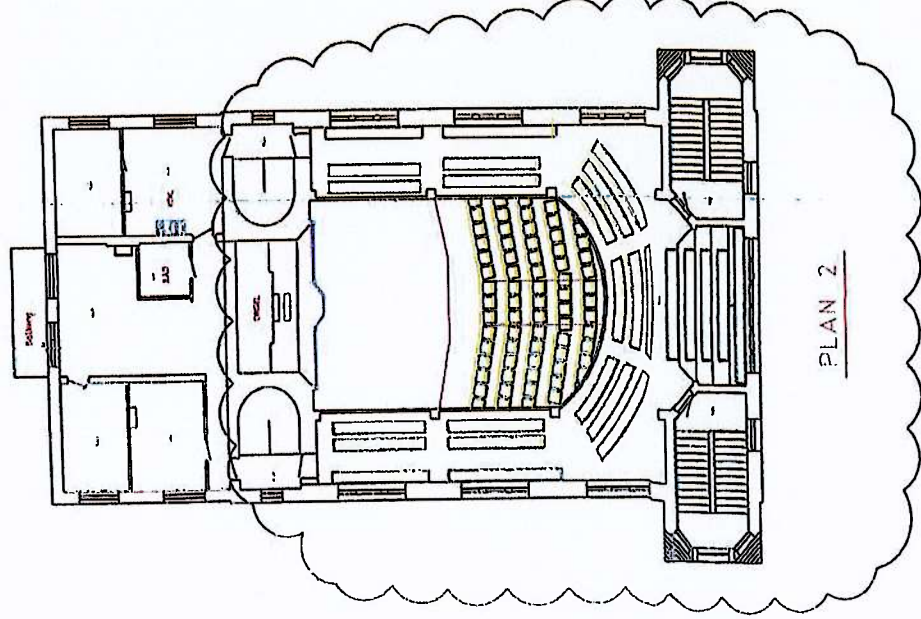
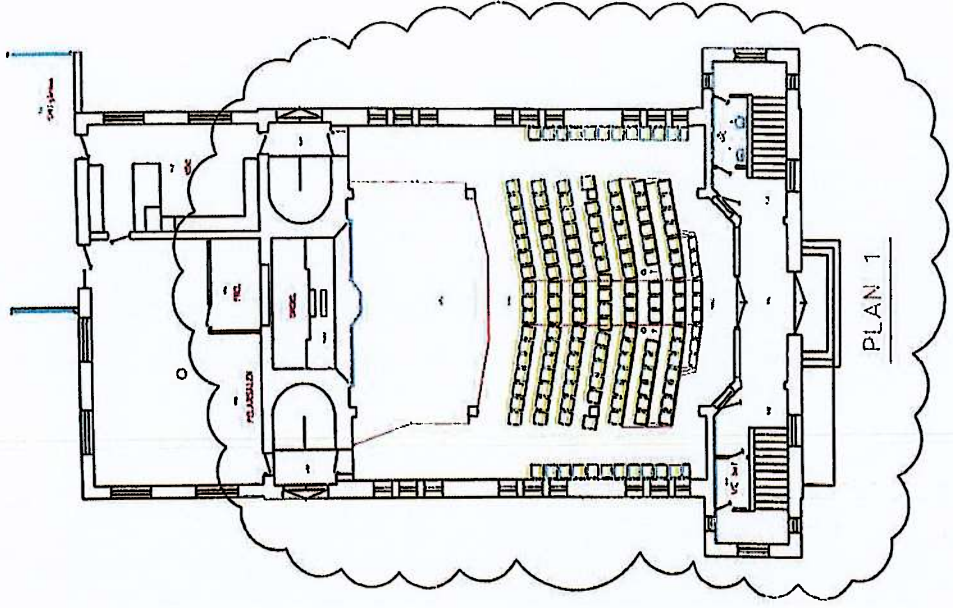
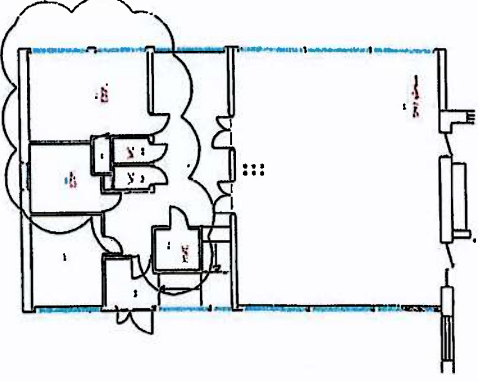


Bertil Alslö

Kassör och firmatecknare



BILAGA nr 1



UTHYRNING OMFATTNING

- PLAN 1: ENTRÉ, TRAPPHALL OCH WC
- KYRSKAL MED SCEN
- FRÖ.
- PLAN 2: EXP-RUM FÖR LOGÉ, WC

AVTALSHANDLING, 2007.02.15
OMFATTNING UTHYRNING
MISSIONSRUM
SALA KOMMUN
PLAN 1 och PLAN 2
KONSERTLOKAL
PROJ. 100 100 100 100
A-4.0.1-300

Handwritten initials and signature

Entré/Foajé.

1. Bef. Entré port ses över och förses med beslag för utrymning.
2. Nytt WC i det östra trapphuset. Bef. hwc i västra trapphuset ses över.
3. Trapphus och entré kompletteras med fläktvärmare för tillskottsvärme.

Kyrksal.

4. Plan 1 förses med lösa kopplingsbara stolar, så även i mittgång.
ca 150 sittplatser i plan 1. (mittgång är öppen när så önskas)
5. För de 2-3 sista raderna, byggs gradänger för ökad sikt. Gradänger i mittgången utförs demonterbara. (så att en mittgång kan öppnas).

Podium/scen.

6. Befintlig balustrad flyttas bakåt till vägg-liv, för att möjliggöra en djupare scen.
7. Befintliga elinstallationer i denna sektion demonteras och återställs efter nytt behov.
8. Befintlig scen bibehålls avseende höjd, och utvidgas i sidled och i framkant för att ge ett scenutrymme på ca 10 x 6 m.
9. En mindre del av scen byggs med gradänger. Detta så att bef. trappsteg kan friläggas för ex. vis kör uppställning, och vid gudstjänster.
10. Balustrad-front utförs delvis öppningsbar för att få till ett förråd under orgel läktaren, för flygel och slagverk, om detta är teknisk lämpligt. Tillträde för orgelläktaren tillskapas.
11. El installation för externt ljud/ljus - se 24.
12. Hörslinga, för kyrksal installeras.
13. 35 st. stolar för orkester.
14. Möjlighet till neutral fond, typ skärmar / ridå framför balustraden.

Pelarsalen.

15. Förråd tillskapas i pelarsalen.

A O B

Intransport.

16. Ytterdörrar till östra och västra trapphusen ses över. Västra trapphuset förses med enkel ramp och ev. dörröppnare för enkel inlastning av utrustning.
17. Västra trapphuset förses med luftrida.

Läktare/plan 2

18. Kyrkbänkar på läktaren bibehålls, men målas.
19. Akustikåtgärder: någon typ av gardiner för läktarens fönster för akustik och solavskärmning.

Behov av loger vid konsert.

20. Två bef. kontorsrum. I plan 1, disponeras så att dessa vid behov kan nyttjas som loger. Hwc, wc, finns i kapprummet.

Brand.

21. Befintliga utrymningsvägar bibehålls avseendedörrbredder. Möblering av publika utrymmen, ska förankras med berörda myndigheter.

Låssystem.

22. Nytt låssystem för uthyrningsdelar, installeras.

Övrigt.

23. Hyresvärderna tillhandahåller gemensam skylttavla enligt överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst. / Ex.vls TV skärm i bef. skylt skåp /
24. Anpassad inredning/utrustning
 - Basutförande för ljud och ljusanläggning installeras. Utförande och kapacitet bestäms i samråd med hyresgästen.
 - Projektor och projektorduk (model stor) installeras.
 - Hyresvärdens flygel och orgel får nyttjas enligt särskild överenskommelse.

ca

Instruktion för transporter, parkering, skyltning och förvaring av hyresgästens material

Transporter:

Intag och uttag av material skall i första hand ske via sidporten på kyrkans norra fasad och endast i undantagsfall via huvudporten mot Norra Esplanaden.

Parkering:

Parkeringsplatser på gårdsmark som är markerade som uthyrda får ej användas av hyresgästen. Parkering på gårdsmark gården utanför ingången till SMU-gården fårenbart ske i samband med in- och urlastning av material. All övrig parkering hänvisas till parkeringen vid Fiskartorget eller gatemark.

Skyltning:

All skyltning av hyresgästens konserter och evenemang får endast ske på anvisade skyltar. Inaktuell skyltning skall omgående tas bort av hyresgästen.

Förvaring av material:

Hyresgästens material eller material tillhörande av hyresgästen anlitade artister och andra medverkande får endast förvaras på anvisade platser. Hyresvärdens är inte ansvarig för hyresvärdens material, varken i anvisade lagringsplatser eller på annan plats i lokalen.

Handwritten initials: A, O, BA

Tillgång till övriga lokaler och musikinstrument

Denna bilaga reglerar tillgång och ersättning för användning av övriga lokaler (SMU-gård och kök) som ej ingår i hyresavtalet enligt bilaga 1 samt tillgång till musikinstrument (flygel och orgel)

Övriga lokaler:

Toaletterna vid huvudentrén till kyrkan skall i första hand användas i samband med repetitioner och konsertarrangemang. Toaletterna i SMU gården får även användas i samband med att förberedelserummen i SMU-gården används.

Passage genom Pelarsalen och SMU-gårdens stora samlingslokal i samband med konserter och repetitioner för åtkomst till förråd i Pelarsalen samt till förberedelserum och toaletter i SMU-gården ingår i bashyran enligt bilaga 6. Stor hänsyn skall tas till om hyresvärden har pågående verksamhet i Pelarsalen och SMU-gårdens stora samlingslokal vid sådana tillfällen.

Övrig användning av Pelarsal, SMU-gård och kök ersätts vid varje hyrestillfälle enligt den av församlingen tillämpade hyresprislistan till 3:e part. Bokning av dessa lokaler skall ske till församlingens bokningsansvarige. Lokalerna hyrs ut i mån av tillgång.

Hyra av SMU-gård (ej kök) per hyrestillfälle (2018 års priser) 400 kr

Hyra av SMU-gård (ej kök) samt kök, per hyrestillfälle (2018 års priser) 600 kr

Musikinstrument:

Orgel och flygel i kyrkolokalen får fritt användas i samband med repetitionsverksamhet och konserter. Extra stämning av musikinstrument, t.ex inför konserter, betalas till fullo av hyresgästen och skall beställas i god tid hos församlingens bokningsansvarige.

Hyresgästen är fullt ansvarig för eventuella skador som uppkommer på instrumenten under tillfällen de används i hyresgästens verksamhet.

Handwritten signature

Uthyrningspolicy för Sala Missionskyrka och Sofielunds Kafé- och Sommarhem

Allmänt

Sala Missionsförsamling vill att församlingens kyrka på Norra Esplanaden 12 samt sommargården på Sofielund utgör en resurs för hela Sala Kommun och dess innevånare. En stor mängd olika arrangemang kan med fördel använda kyrkan eller sommargården för tex konferenser, konserter, teater, mässor, företagsevenemang och idrottsevenemang.

Kyrkan centralt i Sala samt sommarkyrkan på Sofielund med bönehus används främst som kyrka där många människor på olika sätt möter Jesus och varandra. Det är därför viktigt att förhyrning av dessa lokaler tar hänsyn till byggnadernas ursprungliga användning som kyrka. Kyrkobyggnaderna får inte användas på sådant sätt att det kränker/förlöjligar kyrkorummets helgd eller kristna grundvärderingar. Lokalerna har olika delar där församlingens verksamhet kan bedrivas parallellt med för tillfället uthyrda delar till extern hyresgäst.

Det åligger hyresgästen att informera samtliga medverkande och vid behov även besökare om denna policy, samt säkerställa att policyn följs.

Policy

- Hyresgästen svarar ensam för den verksamhet som bedrivs i lokalen vid uthyrningstillfället
- Rökning och förtäring/försäljning av alkohol är ej tillåten i lokalerna.
- Hyresgästen förbinder sig att i lokalerna inte ha artister/medverkande som propagerar för, representerar eller på annat sätt förknippas med åsikter som kan uppfattas diskriminerande mot etnicitet, religion eller trosuppfattning, funktionshinder, kön, könsidentitet, sexuell läggning, ålder eller liknande. Detta gäller även kontroversiella politiska åsikter, förnekande av förintelsen, drogförhärlikande eller liknande som strider mot hyresvärdens profil.
- Hasardspel eller starkt påverkande marknadsförning är inte tillåten i lokalerna
- Hyresgästen svarar för att denne har erforderliga licenser för evenemang, exempelvis STIM, NCB, CCL
- Störande verksamhet får inte bedrivas i, eller i anslutning till lokalerna efter kl 23.00 utan särskild tillåtelse.

Sala Missionsförsamling förbehåller sig rätten att utan motivering säga nej till tillfälliga uthyrningsförfrågningar.

N. O. B.

Beräkningsmodell för bashyra, tillägg för anpassningskostnader och serviceavgifter i hyresavtal mellan Sala Missionsförsamling och Sala Kommun

Årshyran sammansätts av tre olika kostnadskomponenter:

1. Bashyra för lokal

Bashyran är beräknad på 50%:s andel av fastighetens totala driftskostnader för värme, el, vatten och renhållning, underhållsarbeten, försäkringar, förbrukningsmaterial, administrativa kostnader samt avskrivningar, exklusive avskrivningar för anpassningsarbeten som utförts speciellt för hyresavtalet med Sala Kommun.

Bashyran skall kunna omförhandlas om väsentliga förändringar sker i hyresgästens utnyttjande av lokalen.

Bashyran skall indexregleras år 2 - 10 enligt Fastighetsägarna Indexklausul för lokal baserat på konsumentprisindex. Bastal gällande indextalet är oktober 2018. Utgående bashyra kan aldrig sättas lägre än det i hyresavtalet angivna hyresbeloppet

Bashyra för lokal år 1 = 450 000 kr

2. Tilläggshyra för lokal pga av anpassningsarbeten

Tilläggshyran sätts samman av avskrivningskostnader för anpassningsarbeten samt ränte- och andra finansieringskostnader för de lån Sala Missionsförsamling tagit för för genomförandet.

Kostnader för anpassningsarbeten har beräknats till 3 500 000 kr. Lån på denna summa kommer att upptas och tilläggshyran är beräknad på 10% amortering per år och kalkylränta 3%.

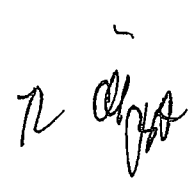
Tilläggshyran är fast under kontraktets löptid på 10 år och bortfaller helt vid förlängning av hyresavtalet. Hyresvärden har rätt till omförhandling av tilläggshyran om räntan för lånet överstiger 5% under lånets löptid.

Tilläggshyra per år pga av lokalanpassning: 455 000 kr

3. Serviceavgifter

Serviceavgifter utgörs av löpande lokalvård samt vaktmästeritjänster och ljudteknikertjänster i samband med konserter och events. Kalkylen är baserad på följande antaganden.

- Lokalvård och allmän vaktmästeri i 44 veckor á 8 t/vecka
- Vaktmästeritjänster i samband med 30 konserter och events á 10 t/gång
- Ljudteknikertjänster i samband 30 konserter och events á 8 t/gång



- Bokningsadministration av lokal: 1 t/vecka under 40 veckor

Dessa tjänster upphandlas externt av Sala Missionsförsamling. Kalkylkostnad = 450 kr/h + moms 113 kr. Serviceavgiften är fast år 1 men kan justeras varje år mht till utfallet året innan och bedömt behov av serviceinsatser.

Serviceavgift år 1 **525 000 kr**

Sammanställning av årshyra

1. Bashyra för lokal	450 000 kr
2. Tilläggshyra för lokal pga anpassningsarbeten	455 000 kr
3. Serviceavgifter	525 000 kr

Total årshyra (år 1 av 10) **1 430 000 kr**

I angiven årshyra ingår moms på driftskostnader och servicekostnader med totalt ca 158 000 kr

dl

Beskrivning av Inredning som ingår i hyresatalet.

Denna bilaga utformas i slutlig version efter att ombyggnadsarbeten och installationsarbeten färdigställts i enlighet med bilaga 1-2

Preliminärt skall beskrivningen omfatta följande:

1. Ljud och ljusanläggning i ett basutförande med manöverutrustning
 2. Projektor och projektorduk.
 3. Låssystem
 4. Skyltsystem
 5. Bokningssystem
 6. Hyresvärdens flygel och orgel som får nyttas enligt villkor i särskild bilaga nr 4
-
-

RUI es

Bilaga 8

Brandskyddsregler och andra säkerhetsföreskrifter

Denna bilaga utformas och fastställs efter att samråd skett med Sala Kommuns räddningstjänst.

R. Ö. AS