

2020-06-10

Ansvar 3418	Objekt 1704	Avtal 002,1	Projekt
----------------	----------------	----------------	---------

# HYRESKONTRAKT

## LOKAL

Deb	År	Månad	Dag	Sign
Ou	År	Månad	Dag	Sign

Hyresvärd	Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter											
Hyresgäst	Namn <b>Funktionsstödsförvaltningen</b>							Personnr/orgnr				
	Aviseringsadress <b>177 Funktionsstödsförvaltningen</b>					Postnr <b>205 80</b>		Ort <b>Malmö</b>				
Lokalens adress och beteckning	Adress <b>Altangatan 2 - 4</b>				Populärnamn			Fastighet <b>Altanen 14 - 15</b>				
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, om inte annat anges, i fullt brukbart skick att användas till: <b>Daglig verksamhet</b>											
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden förbinder sig att senast ha vidtagit följande åtgärder:										bilaga	
Lokalens omfattning och storlek	Butik plan	m <sup>2</sup>	Kontor plan	m <sup>2</sup>	Verkstad plan	m <sup>2</sup>	Lager plan	m <sup>2</sup>	Övriga utrymmen plan	m <sup>2</sup>	<b>1 012 LOA</b>	
	Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar)										bilaga	
	I hyresrätten ingår <input type="checkbox"/> tillfart för bil för i- och urlastning <input type="checkbox"/> plats för skylt <input type="checkbox"/> Övrigt <input type="checkbox"/> parkeringsplats(er) för bil(ar) <input type="checkbox"/> garageplats(er) för bil(ar) <input type="checkbox"/> vindsutrymme <input type="checkbox"/> källarutrymme											
Inredning	Lokalen uthyres <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med inredning enligt bilaga				Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffas, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick.					bilaga		
	Hyrestid Från och med <b>2020 - 08 - 01</b>				Till och med <b>2025 - 12 - 31</b>							
Uppsägningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst <b>9</b> månader				före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med <b>36</b> månader för varje gång							
Hyra	Kronor <b>2 400 000</b> per år utgörande				<input type="checkbox"/> total hyra			<input checked="" type="checkbox"/> hyra inkl/exkl nedanstående markeringar				
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul										bilaga <b>1</b>	
Värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran										<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang	bilaga
											<input type="checkbox"/> Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	bilaga
Va-kostnad	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran										<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang	bilaga
											<input type="checkbox"/> Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	bilaga
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran										<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul	bilaga
El	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran										<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang	bilaga
Trappstädning	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran										<input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen	bilaga
Emballage och sophämtning	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran avseende normalt hushållsavfall										<input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla erforderligt soputrymme)	bilaga
	Med hushållsavfall avses avfall som kommer från hushåll samt därmed jämförligt avfall från annan verksamhet. Avfall som är att jämföra med hushållsavfall är bland annat sådant som uppstår i storkök, kontor, skolor, vårdinrättningar och förvaltningar.											
Snö/halkbekämpning	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran fram till huvudentrén-soprum-varuleverans										<input type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen avseende tomtmark	Bilaga
Skötsel av utemiljö	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran										<input type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen avseende tomtmark	
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran										<input type="checkbox"/> Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	bilaga
											<input type="checkbox"/>	
										Sign	Sign	

2020-06-10

Ansvar	Objekt	Avtal	Projekt
3418	1704	002,1	

<b>Oförutsedda kostnader</b>	<p>Skulle efter avtalets tecknande - för avtal löpande på längre tid än tre år - oförutsedda kostnadsändringar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller ändring av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller påлага 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 kostnadsändring erlagga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är                      procent (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsändringen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>		
<b>Mervärdskatt (moms)</b>	<p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga 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 erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Denna som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p>		
<b>Hyrans betalning</b>	<p>Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast vardagen före varje</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals                      <input type="checkbox"/> kalendermånads                      <input type="checkbox"/>                      utgång.</p>		
<b>Ränta, betalningspåminnelse</b>	<p>Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga 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.</p>		
<b>Underhåll m m</b>	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll 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><input checked="" type="checkbox"/> Underhållsansvaret framgår av särskild bilaga</p> <p><b>Gränsdragningslista</b></p> <p>Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.</p> <p>I det fall förhyrningen gäller butikslokal/hantverkslokal med verksamhet beroende av kundtillströmning skall klausul äga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffas.</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>Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och värden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.</p>		bilaga
<b>Myndighetskrav m m</b>	<p>Det åligger                      att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden                      <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen                      Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.</p>		
<b>Revisionsbesiktningar</b>	<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>		
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	<p>Utrymmen som fastighetsskötare och personal från nätägare avseende energi, VA och telefoni 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>		
<b>Skyltar, markiser, fönster, dörrar, etc</b>	<p>Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden ej har befogad anledning vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar, markiser och antenner.</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden                      <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen                      svarar för skador på grund av åverkan på fönster, dörrar och skyltar såsom glaskross, klotter etc</p> <p><input type="checkbox"/> hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.</p>		
<b>Låsanordningar</b>	<p>Det åligger                      att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden                      <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p>		
<b>Force majeure</b>	<p>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 upplopp, å grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>		
<b>Övriga upplysningar</b>	<p>Med stöd av 23-25§§ personuppgiftslagen informeras om att personuppgifter, rörande fysiska personer, i detta avtal såsom namn, adress personnummer m m registreras och lagras tillsammans med övriga uppgifter i avtalet i ett avtalssystem. Syftet är att administrera avgiftsavisering, förhandlingar och andra åtgärder som hör till avtalsförhållandets löpande förvaltning. Personuppgiftsansvarig är Malmö kommun dess Servicenämnd, 205 80 Malmö.</p>		
<b>Säkerhet</b>	<p>Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av</p> <p><input type="checkbox"/> bankgaranti                      <input type="checkbox"/> borgen                      <input type="checkbox"/>                      lämnas senast den</p>		bilaga
			Sign
			Sign

2020-06-10

Ansvar 3418	Objekt 1704	Avtal 002,1	Projekt
----------------	----------------	----------------	---------

Särskilda bestämmelser	<p><b>BTA 1 100 kvm</b></p> <p><b><u>Hyrestid</u></b> Tillträdesdagen och avflyttningsdagen är preliminär. Vid förändring av tidplan gäller inflyttning från och med första månadsskifte efter godkänd slutbesiktning. Avflyttningsdatum följer det tillfälliga bygglovs slutdatum.</p> <p>Paviljongshyra till Expandia Moduler AB uppgår till 1 920 tkr/år exkl. index</p> <p><b><u>Hyra</u></b> Beräkningen av hyran grundas på kostnadsberäkningen utförd av Stadsfastigheter, daterad juni 2020</p> <table> <tr> <td>Investeringen hyresgrundande belopp</td> <td>400 tkr</td> </tr> <tr> <td>Ränta</td> <td>3 %</td> </tr> <tr> <td>Avskrivningstid</td> <td>5 år</td> </tr> </table> <p>Hyran uppgår till 2 400 000 kr per år varav paviljongshyran är 1 920 000 kr per år.</p> <p>Vid en eventuell förlängning av hyresavtalet efter hyrestidens utgång ska 95 805 tkr, avräknas från årshyran. Detta belopp motsvarar investeringen på 400 tkr, som betalas av på 5 år.</p> <p>Om kostnaden för återställning av mark efter demontering av paviljongerna överstiger 500 tkr (detta belopp har redan betalats av FSK Förvaltningen- se avtalet: 1704-001), betalas den överskjutande delen av hyresgästen dock max 200 tkr.</p> <p><b><u>Bilagor</u></b> 1. Indexbilaga 2. Ritning 3. Gränsdragningslista</p>			Investeringen hyresgrundande belopp	400 tkr	Ränta	3 %	Avskrivningstid	5 år	bilaga
Investeringen hyresgrundande belopp	400 tkr									
Ränta	3 %									
Avskrivningstid	5 år									
Underskrift	<p>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.</p> <table> <tr> <td>Ort, datum <b>Malmö</b></td> <td>Ort, datum</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd <b>Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter</b></td> <td>Hyresgäst</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Namnförtydligande</td> </tr> </table>			Ort, datum <b>Malmö</b>	Ort, datum	Hyresvärd <b>Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter</b>	Hyresgäst		Namnförtydligande	
Ort, datum <b>Malmö</b>	Ort, datum									
Hyresvärd <b>Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter</b>	Hyresgäst									
	Namnförtydligande									
Överenskommelse om avflyttning	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontrakt att gälla fr o m _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta</p> <table> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> </table>			Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst				
Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst								
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlätas</p> <p>fr o m den _____ på _____</p> <table> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td> <td>Tillträdande hyresgäst</td> <td>Personnr/organisationsnr</td> </tr> </table>			Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/organisationsnr				
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/organisationsnr								
Ovanstående överlåtelse godkännes	<table> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Hyresvärd</td> </tr> </table>			Ort/datum	Hyresvärd					
Ort/datum	Hyresvärd									