

2020-09-15

|                |                |              |                 |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|
| Ansvar<br>3418 | Objekt<br>1755 | Avtal<br>001 | Projekt<br>5842 |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|

# HYRESKONTRAKT LOKAL

|     |    |       |     |      |
|-----|----|-------|-----|------|
| Deb | År | Månad | Dag | Sign |
| Ou  | År | Månad | Dag | Sign |

|                                   |   |                |             |                |               |   |                         |                |                               |  |                    |  |
|-----------------------------------|---|----------------|-------------|----------------|---------------|---|-------------------------|----------------|-------------------------------|--|--------------------|--|
| Hyresvärd                         | Malmö kommun,<br>genom dess Servicenämnd<br>avdelning Stadsfastigheter  |                |             |                |               |   |                         |                |                               |  |                    |  |
| Hyresgäst                         | Namn<br><b>Funktionstödsförvaltningen</b>   |                |             |                |               |   |                         |                | Personnr/orgnr                |  |                    |  |
|                                   | Aviseringsadress<br><b>177 Funktionsstödsförvaltningen</b>  |                |             |                |               |   | Postnr<br><b>205 80</b> |                | Ort<br><b>Malmö</b>           |  |                    |  |
| Lokalens adress och beteckning    | Adress<br><b>Flygledaregatan 11 - 13, 212 39 Malmö</b>  |                |             |                |               | Populärnamn<br><b>Boende Mölledal</b>   |                         |                | Fastighet<br><b>Piloten 1</b> |  |                    |  |
| Lokalens skick och användning     | Lokalerna med tillhörande utrymmen uthyres, om inte annat anges, i fullt brukbart skick att användas till: <b>LSS boende</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><br><b>LOA 660 m<sup>2</sup><br/>BTA 1 528 m<sup>2</sup><br/>BOA 514 m<sup>2</sup></b> |                    |  |
|                                   | Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar)   |                |             |                |               |   |                         |                |                               |  |                    |  |
|                                   | I hyresrätten ingår<br><input type="checkbox"/> tillfart för bil <input type="checkbox"/> plats för skylt <input type="checkbox"/> Övrigt <input type="checkbox"/> parkeringsplats(er) <input type="checkbox"/> garageplats(er) <input type="checkbox"/> källarutrymme för bil(ar) <input type="checkbox"/> vindsutrymme <input type="checkbox"/> källarutrymme |                |             |                |               |   |                         |                |                               |  |                    |  |
| Inredning                         | Lokalerna uthyres<br><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<br><b>2022-07-01</b>   |                |             |                |               | Till och med<br><b>2042-12-31</b>   |                         |                |                               |  |                    |  |
| Uppsägningstid<br>Förlängningstid | 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>3 700 000</b> per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra inkl/exkl nedanstående markeringar<br>(290 000 kr i momsrabatt, nettohyra 3 410 000 kr)   |                |             |                |               |   |                         |                |                               |  |                    |  |
| Indexklausul                      | <input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul  |                |             |                |               |   |                         |                |                               |  | bilaga<br><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 checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran fastighets el <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang avseende verksamhets el   |                |             |                |               |   |                         |                |                               |  | bilaga             |  |
| Trappstädning                     | <input type="checkbox"/> Ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen  |                |             |                |               |   |                         |                |                               |  | bilaga             |  |
| Emballage och sophämtning         | <input 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             |  |
| Snö/halkbekämpning                | 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.  |                |             |                |               |   |                         |                |                               |  | Bilaga             |  |
|                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran fram till huvudentrén-soprum-varuleverans <input type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen avseende tomtmark  |                |             |                |               |   |                         |                |                               |  |                    |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse  |                |             |                |               |   |                         |                |                               |  | bilaga             |  |
|                                   |   |                |             |                |               |   |                         |                |                               | Sign   | Sign               |  |



2020-09-15

|                |                |              |                 |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|
| Ansvar<br>3418 | Objekt<br>1755 | Avtal<br>001 | Projekt<br>5842 |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|

|   |   |   |                        |   |              |          |                   |        |
|---|---|---|------------------------|---|--------------|----------|-------------------|--------|
| Särskilda bestämmelser  | <p><i>BTA: 1 528 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>Projektet avser nybyggnation av tolv stycken lägenheter i två plan.</i></p> <p><i>Detta hyreskontrakt gäller under förutsättning att erforderliga tillstånd erhålls och att medel för investeringen beviljas. Om hyresgästen väljer att inte fullfölja projektet förbinder hyresgästen sig att ersätta Stadsfastigheter för de då nerlagda kostnaderna.</i></p> <p><i>Detta hyreskontrakt gäller under förutsättning att byggstart sker under mars 2021. Skulle byggstart överskrida mars månad görs en ny översyn av detta avtal med de förändrade förutsättningarna.</i></p> <p><b>Hyrestid</b><br/><i>Hyrestiden gäller från och med 2022-07-01 till och med 2042-12-31. Tillträdesdagen är preliminär. Vid förändring av tidplan gäller inflyttning från och med första månadsskifte efter godkänd slutbesiktning.</i></p> <p><b>Hyran</b><br/><i>Beräkningen av hyran grundas på kostnadsberäkning utförd av Stadsfastigheter, daterad sept 2020.</i></p> <table data-bbox="339 622 1161 667"> <tr> <td><i>Investeringens hyresgrundande belopp</i></td> <td style="text-align: right;"><i>51 700</i></td> <td style="text-align: right;"><i>tkr exkl.moms</i></td> </tr> <tr> <td><i>Ränta</i></td> <td style="text-align: right;"><i>3</i></td> <td style="text-align: right;"><i>%</i></td> </tr> </table> <p><i>Investeringen har beräknats enligt komponentavskrivningsprincipen.</i></p> <p><i>Hyran uppgår till 3 700 000 kr per år varav investeringsdelen är 2 970 000 kr per år, för boendedelen är momsrabatt på 290 000 kr vilket ger en nettohyra på 3 410 000 kr.</i></p> <p><i>Marknadsosäkerhetsfaktorns belopp i detta projekt är 5 300 tkr exkl.moms och ingår ej i ovanstående hyresgrundande belopp.</i></p> <p><i>Hyran avseende investeringsdelen ovan, som beräknats utifrån programhandlingar, kommer att justeras mot verklig kostnad dock högst upp till 57 000 000 tkr exkl.moms. Marknadsosäkerhetsfaktorn om 5 300 tkr exkl.moms genererar en ökad hyreskostnad om 290 000 kr/år.</i></p> <p><i>Sker förändringar i projektet i förhållande till nu gällande programhandlingar, skall dock dessa förändringar till fullo påverka hyran både upp- och nedåt.</i></p> <p><i>Tilläggsarbeten beställda av hyresgästen ska hyresberäknas och godkännas så som en tilläggshyra.</i></p> <p><b>Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc.</b><br/><i>Hyresgästen svarar för utvändigt och invändigt skadegörelse under verksamhetstid samt skadegörelse som orsakats av vårdslöshet eller försummelse av hyresgästen. Hyresgästens ansvar gäller även för tid varvid lokalerna upplåtes av hyresgästen för annan verksamhet.</i></p> <p><i>Ombud, se särskild handling.</i></p> <p><b>Bilagor</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Indexklausul</i></li> <li><i>2. Ritning</i></li> <li><i>3. Momsrabatt</i></li> <li><i>4. Gränsdragningslista</i></li> <li><i>5. SBA-Gränsdragningslista</i></li> </ol> | <i>Investeringens hyresgrundande belopp</i> | <i>51 700</i>          | <i>tkr exkl.moms</i>  | <i>Ränta</i> | <i>3</i> | <i>%</i>          | bilaga |
| <i>Investeringens hyresgrundande belopp</i>   | <i>51 700</i>   | <i>tkr exkl.moms</i>                        |                        |   |              |          |                   |        |
| <i>Ränta</i>  | <i>3</i>  | <i>%</i>                                    |                        |   |              |          |                   |        |
| 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 data-bbox="339 1422 1471 1646"> <tr> <td data-bbox="339 1422 906 1467">Ort, datum<br/>Malmö</td> <td data-bbox="906 1422 1471 1467">Ort, datum</td> </tr> <tr> <td data-bbox="339 1467 906 1585">Hyresvärd<br/>Malmö kommun,<br/>genom dess Servicenämnd<br/>avdelning Stadsfastigheter</td> <td data-bbox="906 1467 1471 1585">Hyresgäst</td> </tr> <tr> <td data-bbox="339 1585 906 1646"></td> <td data-bbox="906 1585 1471 1646">Namnförtydligande</td> </tr> </table>  | Ort, datum<br>Malmö                         | Ort, datum             | Hyresvärd<br>Malmö kommun,<br>genom dess Servicenämnd<br>avdelning Stadsfastigheter | Hyresgäst    |          | Namnförtydligande |        |
| Ort, datum<br>Malmö   | Ort, datum  |   |                        |   |              |          |                   |        |
| Hyresvärd<br>Malmö kommun,<br>genom dess Servicenämnd<br>avdelning Stadsfastigheter | 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 data-bbox="339 1713 1471 1780"> <tr> <td data-bbox="339 1713 715 1780">Ort/datum</td> <td data-bbox="715 1713 1090 1780">Hyresvärd</td> <td data-bbox="1090 1713 1471 1780">Hyresgäst</td> </tr> </table>   | Ort/datum                                   | Hyresvärd              | Hyresgäst   |              |          |                   |        |
| Ort/datum   | Hyresvärd   | Hyresgäst                                   |                        |   |              |          |                   |        |
| Överlåtelse   | <p>Ovanstående hyreskontrakt överlåtes</p> <p>fr o m den _____ på _____</p> <table data-bbox="339 1859 1471 1926"> <tr> <td data-bbox="339 1859 715 1926">Frånträdande hyresgäst</td> <td data-bbox="715 1859 1090 1926">Tillträdande hyresgäst</td> <td data-bbox="1090 1859 1471 1926">Personnr/organisationsnr</td> </tr> </table>   | Frånträdande hyresgäst                      | Tillträdande hyresgäst | Personnr/organisationsnr  |              |          |                   |        |
| Frånträdande hyresgäst  | Tillträdande hyresgäst  | Personnr/organisationsnr                    |                        |   |              |          |                   |        |
| Ovanstående överlåtelse godkännes   | <table data-bbox="339 1926 1471 1989"> <tr> <td data-bbox="339 1926 715 1989">Ort/datum</td> <td data-bbox="715 1926 1471 1989">Hyresvärd</td> </tr> </table>   | Ort/datum                                   | Hyresvärd              |   |              |          |                   |        |
| Ort/datum   | Hyresvärd   |   |                        |   |              |          |                   |        |