

Hyresgäst: Funktionsstödsförvaltningen Malmö Stad

HYRA OCH TILLÄGG TILL
HYRA

Fastighet: Dagvattnet 3

Hyreskontrakt 2020:1

1. HYRA OCH INDEX

Bashyran 1 424 370 kronor per år ("Bashyran") är anpassad till konsumentprisindex där för denna beräkning oktober 2020 utgör basmånad ("Bastalet").

Bashyran indexregleras till 75 % enligt konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår).

Indexuppräknings skall ske en gång per år varefter hyra för kommande år fastställs. Första indexuppräknings skall ske inför hyresgästens tillträde (preliminärt september 2023).

Skulle konsumentprisindex någon påföljande oktobermånad ha ändrats i förhållande till Bastalet, skall reglering ske med det procenttal varmed konsumentprisindex ändras i förhållande till Bastalet. I fortsättningen skall reglering ske i förhållande till indexändringarna, varmed hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och konsumentprisindex för respektive oktobermånad.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än den i hyreskontraktet angivna Bashyran.

Hyresförändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att konsumentprisindex för-
anlett omräkning.

2. ERSÄTTNING FÖR MERVÄRDESSKATT (MOMS)

Hyresgästen ska bedriva verksamhet med möjlighet till momsavdrag, nedan kallat momspliktig verksamhet, i delar av hyresobjektet och icke momspliktig verksamhet i andra delar av hyresobjektet. Hyresvärden kan bli skattskyldig för moms för uthyrning av lokaler endast avseende de delar av Hyresobjektet där momspliktig verksamhet bedrivs. Hyresgästen ska utöver hyra för de delar av hyresobjektet där momspliktig verksamhet bedrivs erlagga vid varje tillfälle gällande moms. För de delar av Hyresobjektet där endast viss andel kan utgöra grund för skattskyldighet för moms, ska mervärdesskatt utgå med motsvarande andel, se nedan.

De förhyrda ytorna delas avseende mervärdesskatt upp enligt nedan:

1. Boytor där momspliktig verksamhet inte bedrivs (skattskyldighet för moms för uthyrning medges inte).
2. Verksamhetslokal där momspliktig verksamhet bedrivs (skattskyldighet för moms för uthyrning medges).
3. Biutrymmen (skattskyldighet för moms för uthyrning medges till viss andel).

Sign.	Sign.
-------	-------

Hyresgäst: Funktionsstödsförvaltningen Malmö Stad

HYRA OCH TILLÄGG TILL
HYRA

Fastighet: Dagvattnet 3

Hyreskontrakt 2020:1

Hyran baseras på ovanstående förutsättningar och beräknas enligt följande:

1. Ytor enligt punkt 1 ovan: Hyran beräknas uppgå till 694 360 kr. (Beloppet är baserat på att Hyresvärden inte kan göra avdrag för mervärdesskatt på investeringar hänförliga till ytan.)
2. Ytor enligt punkt 2 ovan: Hyran beräknas uppgå till 344 810 kr, exklusive mervärdesskatt. Mervärdesskatt utgår på hela hyran. (Beloppet är baserat på att Hyresvärden kan göra avdrag för mervärdesskatt på 100 % av investeringar hänförliga till ytan.)
3. Ytor enligt punkt 3 ovan: Hyran beräknas uppgå till 385 200 kr, exklusive mervärdesskatt. Mervärdesskatt beräknas utgå på 33 % av hyran. (Beloppet är baserat på att Hyresvärden kan göra avdrag för mervärdesskatt för nämnda procentuella andel på investeringar hänförliga till ytan.)

Fördelningen av ytorna ovan är preliminär och kommer att fastställas efter beslut av Skatteverket. När ytornas fördelning slutligt bestäms, ska ytornas fördelning ovan och hyran på respektive yta justeras i enlighet med sådant beslut.

Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av Hyresobjektet, i större utsträckning än vid hyreskontraktets tecknande, skall moms läggas på hyran proportionerligt enligt gällande lagstiftning.

För det fall upplåtelsen av hyresobjektet kommer att omfattas av obligatorisk skattskyldighet för moms i enlighet med ny lagstiftning, eller enligt förslag som ger en liknande effekt, skall hyresgästen kompenseras för hyresvärdens kostnadsminskning under förutsättning att hyresvärden får avdragsrätt för ingående moms för den löpande driften. Hyresgästen erhåller i detta fall en hyressänkning motsvarande hela hyresvärdens kostnadsminskning. Hyresändringen ska utgå från den tidpunkt hyresvärden erhåller avdragsrätt avseende ingående moms.

För det fall svenska lagar och/eller tillämpningen av svenska lagar angående mervärdesskatt ändras så att

- frivillig registrering av mervärdesskatt inte tillåts på sätt som följer av nu gällande lag eller i övrigt lag- eller praxisändring sker så att avdrag för mervärdesskatt inte medges på sätt parterna förutsatt ovan, eller
- mer eller mindre del av hyran ska mervärdesskattbeläggas;

skall hyran justeras. Hyran ska höjas för det fall Hyresvärdens avdragsrätt för moms minskar, så att Hyresvärden hålls skadelös för den förändring som sker.

Sign.	Sign.
-------	-------

Hyresgäst: Funktionsstödsförvaltningen Malmö Stad

HYRA OCH TILLÄGG TILL
HYRA

Fastighet: Dagvattnet 3

Hyreskontrakt 2020:1

Hyran ska sänkas för det fall Hyresvärdens avdragsrätt för moms ökar, så att Hyresgästen får del av motsvarande utgiftsminskning för Hyresvärden.

Hyresvärden skall vid var tid kunna fakturera mervärdesskatt på hyran i enligt med svenska lagar.

3. KOSTNADER FÖR:

HUSHÅLLSEL/VERKSAMHETSEL, VÄRME, VARMVATTEN,
VENTILATION OCH VA

Värme, VA och ventilation ingår i hyran. Hyresgästen ska dock tillse att akksamhet kring vädring iakttas.

Hyresgästen har eget el abonnemang och bekostar all elförbrukning hänförlig till hyresgästens verksamhet.

Hyresgästen skall samtidigt med hyran och som tillägg till denna betala ersättning för hyresvärdens fasta och rörliga kostnader jämte icke avdragsgill moms (abonnerad effekt och förbrukning) för förbrukning av varmvatten hänförlig till hyresgästens verksamhet.

Hyresvärdens självkostnader för förbrukning av varmvatten enligt ovan erlägges dels genom efter beräknade kostnader anpassade á-conto belopp i samband med hyresbetalning, dels genom en årlig slutavräkning.

Slutavräkning skall ske i samband med hyresaviseringen för 2:a kvartalet direkt påföljande kalenderår.

4. FASTIGHETSSKATT, AVGIFTER ELLER PÅLAGA

Fastigheten kommer att taxeras som hyresfastighet varför fastighetsskatt utgår enligt gällande bestämmelser, f n efter 15 år. Hyresgästen ska till Hyresvärden erlägga ersättning för den på Hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga fastighetsskatten för fastigheten. Hyresgästens andel ska då utgöra Hyresgästens hyra (exkl moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl moms) för lokaler och bostadslägenheter.

Sign.	Sign.
-------	-------

Hyresgäst: Funktionsstödsförvaltningen Malmö Stad

HYRA OCH TILLÄGG TILL
HYRA

Fastighet: Dagvattnet 3

Hyreskontrakt 2020:1

5. PARKERING

Hyresgästen kommer att beredas möjlighet att av Hyresvärden eller av annan part hyra det antal platser för verksamhetens personal och besökande som Malmö stads P-norm vid detta avtals ingående föranstaltar.

Angöringsmöjlighet finns i anslutning till LSS boendet. 1 st HCP plats anordnas inom fastigheten. Kostnad för parkering ingår ej i hyran.

Sign.	Sign.
-------	-------