



2020-07-08

|                |                |              |                 |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|
| Ansvar<br>4944 | Objekt<br>6906 | Avtal<br>028 | Projekt<br>7533 |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|

## 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>171, Grundskoleförvaltningen   |   | Personnr/orgnr  |
|                                    | Aviseringsadress   | Postnr<br>205 80  | Ort<br>Malmö  |
| Lokalens adress<br>och beteckning  | Adress<br>Klerkgatan 2   | Populärnamn   | Fastighet<br>Dekanen 1                                      |
| Lokalens skick och<br>användning   | Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, om inte<br>annat anges, i fullt brukbart skick att användas till: <b>Skola</b>   |   |   |
|                                    | <input type="checkbox"/> Hyresvärden förbinder sig att senast<br>ha vidtagit följande åtgärder:  |   | bilaga  |
| Lokalens omfattning<br>och storlek | Lokalen omfattar:  |   | m <sup>2</sup>  |
|                                    | <b>Byggnad A, B och del av byggnad G</b>   |   | <b>ca 6 709 LOA</b>   |
|                                    | Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar)  |   | bilaga<br>2   |
|                                    | I hyresrätten ingår  |   | vinds-<br>utrymme<br>källar-<br>utrymme                     |
|                                    | <input type="checkbox"/> tillfart för bil<br>för i- och urlastning   | <input type="checkbox"/> plats för skylt <input type="checkbox"/> Övrigt  | <input type="checkbox"/> parkeringsplats(er)<br>för bil(ar) |
|                                    | <input type="checkbox"/> garageplats(er)<br>för bil(ar)  | <input type="checkbox"/> källar-<br>utrymme   |   |
| Inredning                          | Lokalen uthyres<br><input checked="" type="checkbox"/> utan särskild förverksamheten<br>avsedd inredning <input type="checkbox"/> med inredning enligt<br>bilaga | Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte<br>annan överenskommelse träffas, bortföra honom tillhörig<br>inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick. | bilaga  |
| Hyrestid                           | Från och med<br>2023-06-01   | Till och med<br>2043-12-31  |   |
| Uppsägningstid<br>Förlängningstid  | Uppsägning av detta kontrakt skall ske<br>skriftligen minst 9 månader  | före den avtalade hyrestidens utgång i annat<br>fall är kontraktet förlängt med 36 månader för varje gång   |   |
| Hyra                               | Kronor 12 900 000 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<br>1   |
| Värme och<br>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 ventilations-<br>anläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul   | bilaga  |
| El                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran  | <input 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<br>sophämtning       | <input type="checkbox"/> Ingår i hyran avseende normalt hushållsavfall   | <input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det<br>hyresvärden att tillhandahålla erforderligt soputrymme)                            | bilaga  |
| Snö/<br>halkbekämpning             | <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran fram till huvudentrén-soprum-varuleverans  | Ombesörjs och bekostas av hyresgästen avseende tomtmark   | Bilaga  |
| Skötsel av utemiljö                | <input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran  | Ombesörjs och bekostas av hyresgästen avseende tomtmark   |   |
| Fastighetsskatt                    | <input type="checkbox"/> Ingår i hyran   | <input type="checkbox"/> Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse  | bilaga  |

|      |      |
|------|------|
| Sign | Sign |
|      |      |

2020-07-08

|                |                |              |                 |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|
| Ansvar<br>4944 | Objekt<br>6906 | Avtal<br>028 | Projekt<br>7533 |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <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 pålaga 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 <input type="text"/> 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 fastighetsskatt i den mån ersättning härför erlaggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan.</p> <p>Ersättningen erlaggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>  |  |  |
| <b>Mervärdesskatt (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 erlaggs 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 erlaggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalenderkvartals <input type="checkbox"/> kalendermånads <input type="checkbox"/> utgång.</p>   |  |  |
| <b>Ränta, betalnings-påminnelse</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 lokaler 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 åger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Underhållsansvaret framgår av särskild bilaga</p> <p><b>Ansvarslista för skola</b></p> <p>Hyresgästen åger 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 förhyringen gäller butikslokal/hantverkslokal med verksamhet beroende av kundtillströmning skall klausul äga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffas.</p> <p>Hyresgästen åger 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 lokaler och värden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.</p> |  | <p>bilaga</p> <p>bilaga</p> <p>bilaga 3</p> <p>bilaga</p>  |
| <b>Myndighetskrav m m</b>                      | <p>Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen 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 lokals nyttjande för avsedd användning. 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 åger 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 nättägare 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 dlikt.</p>   |  |  |
| <b>Skyltar, markiser, fönster, dörrar, etc</b> | <p>Hyresgästen åger 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 checked="" 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><b>Se särskilda bestämmelser</b></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 <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</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 <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den</p>  |  | <p>bilaga</p>  |
|  | <p>Signt </p>   |  | <p>Signt </p> |



2020-07-08

|                |                |              |                 |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|
| Ansvar<br>4944 | Objekt<br>6906 | Avtal<br>028 | Projekt<br>7533 |
|----------------|----------------|--------------|-----------------|

|  |   |  |                        |                          |
|--|---|--|------------------------|--------------------------|
| <p>Särskilda bestämmelser</p>            | <p><i>BTA: 8 900 m<sup>2</sup> inklusive 11 m<sup>2</sup> BTA (ca 9 m<sup>2</sup> LOA) avseende grundskoleförvaltningens del av miljöhus som samnyttjas med en annan hyresgäst.</i></p> <p><i>Projekt avser anpassning av lokalerna för att möjliggöra en fem-parallellig 7-9 grundskola för 450 elever.</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 sig hyresgästen att ersätta Stadsfastigheter för de då nerlagda kostnaderna.</i></p> <p><i>Detta hyreskontrakt gäller under förutsättning att byggstart sker senast september 2021. Skulle byggstart överskrida detta datum, görs en ny översyn av detta kontrakt med de förändrade förutsättningarna.</i></p> <p><b>Hyrestid</b><br/><i>Hyrestiden gäller från och med 2023-06-01 till och med 2043-12-31. Tillträdesdagen är preliminär. Vid förändring av tidplan gäller inflyttning från och med första månadsskifte efter godkänd slutbesiktning.</i></p> <p><i>Det befintliga hyreskontraktet löper till och med aktivering av detta hyreskontrakt. Enligt överenskommelse med grundskoleförvaltningen ersätter detta hyreskontrakt tidigare tecknat hyreskontrakt 6906-020, undertecknat 2019-10-18 och 2019-10-23. I samband med aktivering av detta hyreskontraktet annulleras ovannämnda hyreskontrakt och tidigare tecknat tilläggsavtal avseende ombyggnad av slöjdsalarna i by A-B, undertecknat 2019-03-25 respektive 2019-03-26 fortsätter löpa jämte detta hyreskontrakt.</i></p> <p><b>Hyran</b><br/><i>Beräkningen av hyran grundar sig på kostnadsberäkning utförd av Stadsfastigheter, juli 2020.</i></p> <p><i>Investeringens hyresgrundade belopp 102 300 tkr</i><br/><i>Ränta 3 %</i></p> <p><i>Investeringen har beräknats enligt komponentavskrivningsprincipen.</i></p> <p><i>Hyran uppgår till 12 900 000 kr per år varav investeringsdelen är 6 500 000 kr per år.</i></p> <p><i>Marknadsosäkerhetsfaktorns belopp i detta projekt är 10 230 tkr och ingår ej i ovanstående hyresgrundande belopp.</i></p> <p><i>Hyran avseende investeringsdelen ovan, som beräknats utifrån systemhandlingar, kommer att justeras mot verklig kostnad dock högst upp till 112 530 tkr. Marknadsosäkerhetsfaktorn om 10 230 tkr genererar en ökad hyreskostnad om 650 tkr per år.</i></p> <p><i>Sker förändringar i projektet i förhållande till nu gällande systemhandlingar, 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 tillägghyra.</i></p> <p><b>Skyltar, markiser, fönster, dörrar, etc.</b><br/><i>För invändig skadegörelse svarar hyresgästen.</i><br/><i>För utvändig skadegörelse svarar hyresgästen under verksamhetstid men även för tid varvid lokalerna upplåtes av hyresgästen för annan verksamhet. Hyresvärd svarar för utvändig skadegörelse under övrig tid förutom när skadegörelse orsakats av vårdslöshet eller försummelse av hyresgästen.</i></p> <p><b>Bilagor</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indexklausul</li> <li>2. Ritning</li> <li>3. Ansvarslista för skola</li> </ol> | <p>bilaga</p>  |                        |                          |
| <p>Underskrift</p>                       | <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> <p>Ort, datum<br/>Malmö 2020-11-04</p> <p>Hyresvärd<br/>Malmö kommun,<br/>genom dess Servicenämnd<br/>avdelning Stadsfastigheter</p>   | <p>Ort, datum<br/>Malmö 19/10/20</p> <p>Hyresgäst</p> <p>Namn/förhållande<br/>Anders Malmquist<br/>Grundskoledirektör</p>  |                        |                          |
| <p>Överenskommelse om avflyttning</p>    | <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 border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> </table>  | Ort/datum  | Hyresvärd              | Hyresgäst                |
| Ort/datum                                | Hyresvärd   | Hyresgäst  |                        |                          |
| <p>Överlåtelse</p>                       | <p>Ovanstående hyreskontrakt överlåtes</p> <p>fr o m den _____ på _____</p> <table border="1"> <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   |                        |                          |
| <p>Ovanstående överlåtelse godkännes</p> | <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Hyresvärd</td> </tr> </table>  | Ort/datum  | Hyresvärd              |                          |
| Ort/datum                                | Hyresvärd   |  |                        |                          |

1. *Handwritten text*  
 2. *Handwritten text*