

Sid 1(3)

2022-12-20

Ansvr 1568	Objekt 1062	Avtal 002	Projekt 9601
---------------	----------------	--------------	-----------------

HYRESKONTRAKT LOKAL

Deb	År	Månad	Dag	Sign
Ou	År	Månad	Dag	Sign

Hyresvärd	Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter											
Hyresgäst	Namn Förskoleförvaltningen					Personnr/orgnr						
	Aviseringsadress Malmö stad förskoleförvaltningen					Postnr Ort 205 80 Malmö						
Lokalens adress och beteckning	Adress Erik Dahlbergsgatan 29			Populärnamn Hästhagens förskola			Fastighet Excellensen 6					
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, om inte annat anges, i fullt brukbart skick att användas till: Förskola											
	Hyresvärdens förbinder sig att senast ha vidtagit följande åtgärder: bilaga											
Lokalens omfattning och storlek	Butik plan	m ²	Kontor plan	m ²	Verkstad plan	m ²	Lager plan	m ²	Övriga utrymmen plan	m ²	1666 LOA	
	Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar) bilaga 3											
	I hyresrätten ingår											
	tillfart för bil för i- och urlastning		plats för skylt		Övrigt		parkeringsplats(er) för bil(ar)		garageplats(er) för bil(ar)		vinds- utrymme källar- utrymme	
Inredning	Lokalen uthyres			Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffas, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick.			bilaga					
	X utan särskild för verksamheten avsedd inredning			med inredning enligt bilaga								
Hyrestid	Från och med 2027-04-01				Till och med 2047-12-31							
Uppsägningstid Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader				före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader för varje gång							
Hyra	Kronor 5 830 000		per år utgörande		total hyra		x		hyra inkl/exkl nedanstående markeringar			
Indexklausul	X Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul bilaga 1											
Värme och varmvatten	X Ingår i hyran Hyresgästen har eget abonnemang bilaga Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse bilaga											
Va-kostnad	X Ingår i hyran Hyresgästen har eget abonnemang bilaga Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse bilaga											
Ventilation	X Ingår i hyran Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilations- anläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul bilaga											
El	X Ingår i hyran Hyresgästen har eget abonnemang bilaga											
Trappstädning	Ingår i hyran X Ombesörjs och bekostas av hyresgästen bilaga											
Emballage och sophämtning	Ingår i hyran avseende normalt hushållsavfall X Ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärdens att tillhandahålla erforderligt soputrymme) bilaga											
	Med hushållsavfall avses avfall som kommer från hushåll samt därmed jämförigt 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	X Ingår i hyran fram till huvudentrén-soprum- varuleverans Ombesörjs och bekostas av hyresgästen avseende tomtmark bilaga											
Skötsel av utemiljö	X Ingår i hyran Ombesörjs och bekostas av hyresgästen avseende tomtmark											
Fastighetsskatt	Ingår i hyran Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse bilaga											
										Sign	Sign	

Kommentar [AB1]: Inte alla hårdgjorda ytor?

Kommentar [MN2R1]: Gick ej att bifoga svaret som jag fått från markförvaltaren men har skickat det på e-post

Sid 2(3)

2022-12-20

Ansvär	Objekt	Avtal	Projekt
1568	1062	002	9601

Oförutsedda kostnader	<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 b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknade 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 erlägga 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 fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan.</p> <p>Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>		
Mervädeskatt (moms)	<p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga 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 erlägga 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>		
Hyrans betalning	<p>Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals <input type="checkbox"/> kalendermånads <input type="checkbox"/> utgång.</p>		
Ränta, betalnings-påminnelse	<p>Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga 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>		
Underhåll m m	<p><input checked="" 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 åger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Underhållsansvaret framgår av särskild bilaga</p>		<p>bilaga</p> <p>bilaga</p> <p>bilaga 2</p> <p>bilaga</p>
Myndighetskrav m m	<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>		
Revisionsbesiktningar	<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>		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	<p>Utrymmen som fastighetsskötare och personal från nätagare 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>		
Skyltar, markiser, fönster, dörrar, etc	<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 åter uppmontera 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 överkan på fönster, dörrar och skyltar såsom glaskross, klotter etc</p> <p>"Se särskilda bestämmelser"</p> <p><input type="checkbox"/> hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.</p>		
Låsanordningar	<p>Det åligger _____ att utrusta lokalerna med sådana läs- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p>		
Force majeure	<p>Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlägga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, å grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>		
Övriga upplysningar	<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 avgiftsvisering, förhandlingar och andra åtgärder som hör till avtalsförhållandets löpande förvaltning. Personuppgiftsansvarig är Malmö kommun dess Servicenämnd, 205 80 Malmö.</p>		
Säkerhet	<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>Sign _____ Sign _____</p>

Sid 3(3)

2022-12-20

Ansv 1568	Objekt 1062	Avtal 002	Projekt 9601
--------------	----------------	--------------	-----------------

Särskilda bestämmelser	<p>BTA: 2074 m²</p> <p>Projektet avser nybyggnation av förskola med 7 avdelningar i två plan.</p> <p>Detta hyreskontrakt gäller under förutsättning att erforderliga tillstånd erhålls och att medel för investeringen beviljas. Om projektet inte fullföljs förbinder hyresgästen sig att ersätta Stadsfastigheter för de då upplupna kostnaderna.</p> <p>Detta hyreskontrakt gäller under förutsättning att byggstart sker senast under mars månad 2025. Skulle byggstart överskrida mars månad görs en ny översyn av detta avtal med de förändrade förutsättningarna.</p> <p>Hyrestid Hyrestiden gäller från och med 2027-04-01 till och med 2047-12-31. Tillträdesdagen är preliminär. Vid förändring av tidplan gäller inflyttning från och med första månadsskifte efter godkänd slutbesiktning.</p> <p>Hyran Beräkningen av hyran grundas på kostnadsberäkning utförd av Stadsfastigheter, daterad december 2022.</p> <p>Investeringens hyresgrundande belopp 100 500 tkr Ränta 2,5 %</p> <p>Investeringen har beräknats enligt komponentavskrivningsprincipen.</p> <p>Hyran uppgår till 5 830 000 kr per år varav investeringsdelen är 4 870 000 kr per år.</p> <p>Sker förändringar i projektet i förhållande till nu gällande programhandlingar, skall dock dessa förändringar till fullo påverka hyran både upp- och nedåt.</p> <p>Tilläggsarbeten beställda av hyresgästen ska hyresberäknas och godkännas så som en tilläggshyra.</p> <p>Skyltar, märkiser, fönster, dörrar etc. För invändig skadegörelse svarar hyresgästen. För utvändig skadegörelse svarar hyresgästen under verksamhetstid men även för tid varvid lokalerna upplåtes av hyresgästen för annan verksamhet. Hyresvärdens svarar för utvändig skadegörelse under övrig tid förutom när skadegörelse orsakats av vårdslöshet eller försummelse av hyresgästen.</p> <p>Ombud, se särskild handling.</p> <p>Bilagor 1. Indexklausul 2. Ansvarslistan för förskolor 3. Ritningar</p>	bilaga
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> <p>Ort, datum Ort, datum</p> <p>Malmö Malmö</p> <p>Hyresvärd Hyresgäst</p> <p>Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter</p> <p>Namnförtydligande</p>	
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> <p>Ort/datum Hyresvärd Hyresgäst</p>	
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlåtes</p> <p>fr o m den på</p> <p>Frånträdande hyresgäst Tillträdande hyresgäst Personnr/organisationsnr</p>	
Ovanstående överlåtelse godkännes	<p>Ort/datum Hyresvärd</p>	