



Ansv 4944	Objekt 1729	Avtal 001	Projekt 6E26
--------------	----------------	--------------	-----------------

HYRESKONTRAKT LOKAL

Deb	År	Månad	Dag	Sign
Ou	År	Månad	Dag	Sign

Hyresvärd	Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter			
Hyresgäst	Namn 171, Grundskoleförvaltningen		Personnr/orgnr 212000-1124	
	Aviseringsadress		Postnr 205 80	Ort Malmö
Lokalens adress och beteckning	Adress	Populärnamn	Fastighet Folkvisan 4	
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, om inte annat anges, i fullt brukbart skick att användas till: Skola			
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden förbinder sig att senast ha vidtagit följande åtgärder:			bilaga
Lokalens omfatt- ning och storlek	Lokalen omfattar:			m ²
	Byggnad A-B			LOA 7 029
	Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar)			bilaga 2
I hyresrätten ingår				vinds- utrymme källar- utrymme
<input type="checkbox"/> tillfart för bil <input type="checkbox"/> plats för skylt <input type="checkbox"/> Övrigt <input type="checkbox"/> parkeringsplats(er) för i- och urlastning <input type="checkbox"/> garageplats(er) för bil(ar)				
Inredning	Lokalen uthyres		Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffas, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick.	
	<input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med inredning enligt bilaga		bilaga	
Hyrestid	Från och med 2023-06-01		Till och med 2043-12-31	
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 17 310 000 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 1
Värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran		<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang	
			<input type="checkbox"/> Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	
Va-kostnad	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran		<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang	
			<input type="checkbox"/> Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran		<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilations- anläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul	
El	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran		<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang	
Trappstädning	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran		<input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen	
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)	
Snö/ halkbekämpning	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran fram till huvudentrén-soprum-varuleverans		Ombesörjs och bekostas av hyresgästen avseende tomtmark	
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	

Sign 	Sign
----------	----------

2019-12-10

Ansvar 4944	Objekt 1729	Avtal 001	Projekt 6E26
----------------	----------------	--------------	-----------------

Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande - för avtal löpande på längre tid än tre år - oförutsedda kostnadsändringar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>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 erlägga 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 erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan.</p> <p>Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>		
Mervärdeskatt (moms)	<p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen.</p> <p>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</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals <input type="checkbox"/> kalendermånads <input type="checkbox"/> utgång.</p>		
Ränta, betalningspåminnelse	<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 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 ytsikt 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>Ansvarslista för skola</p>	<p>Dock att hyresgästen svarar för</p> <p>Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver</p>	<p>bilaga</p> <p>bilaga</p> <p>bilaga 3</p> <p>bilaga</p>
Myndighetskrav m m	<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 hälsoskyddsmyndighet, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. 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 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 med <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen <input type="checkbox"/> hyresvärden 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 <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana läs- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</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 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>		
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 avgiftsavisering, 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</p> <p><input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	lämnas senast den	bilaga
			<p>Sig </p> <p>Sig </p>



Ansvar 4944	Objekt 1729	Avtal 001	Projekt 6E26
----------------	----------------	--------------	-----------------

<p>Särskilda bestämmelser</p>	<p><i>BTA: 8 252 m², (exklusive mottagningskök) varav 16 m² avser del av miljörum som samutnyttjas med övriga hyresgäster.</i></p> <p><i>Detta hyresavtal ersätter tidigare skrivet hyresavtal 1729-001 undertecknat 2016-09-26 och 2016-09-29.</i></p> <p><i>Projektet avser nybyggnation av en treparallellig F-6 skola med kapacitet för 525 till 630 elever med tillhörande gymnastiksal.</i></p> <p><i>Detta hyresavtal 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 hyresavtal gäller under förutsättning att byggstart sker senast augusti 2021. Skulle byggstart överskrida detta datum, görs en ny översyn av detta avtal med de förändrade förutsättningarna.</i></p> <p><u>Hyrestid</u> <i>Hyrestiden är från 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><u>Hyran</u> <i>Beräkningen av hyran grundas på kostnadsberäkning utförd av Stadsfastigheter, daterad november 2019.</i></p> <p><i>Investeringens hyresgrundande belopp 256 500 tkr</i> <i>Ränta 3 %</i></p> <p><i>Investeringen har beräknats enligt komponentavskrivningsprincipen.</i></p> <p><i>Hyran uppgår till 17 310 000 kr per år varav investeringsdelen är 13 300 000 kr per år.</i></p> <p><i>Marknadsosäkerhetsfaktorns belopp i detta projekt är 14 500 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 271 000 tkr. Marknadsosäkerhetsfaktorn om 14 500 tkr genererar en ökad hyreskostnad om 750 000 kr 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><u>Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc.</u> <i>För invändig skadegörelse svarar hyresgästen.</i> <i>För utvändig skadegörelse svarar hyresgästen under verksamhetstid samt skadegörelse som orsakats av vårdlöshet eller försummelse av hyresgästen. Hyresgästens ansvar gäller även för tid varvid lokalerna upplåtes av hyresgästen för annan verksamhet. Hyresvärdens svarar för utvändig skadegörelse under övrig tid.</i></p> <p><i>Ombud, se särskild handling.</i></p> <p><u>Bilagor</u> <i>1. Indexklausul</i> <i>2. Ritning</i> <i>3. Ansvarslista för skola</i></p>	<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 Malmö 2020-02-25</p> <p>Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Serviceenämnd avdelning Stadsfastigheter</p> <p><i>Helén Nilsson</i> Helén Nilsson</p>	<p>Ort, datum Malmö 19/2-20</p> <p>Hyresgäst</p> <p>Namn/förtylligande Anders Malmquist Grundskoledirektör</p>
<p>Överenskommelse om avflyttning</p>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontrakt att gälla fr o m</p> <p>Ort/datum</p> <p>Hyresvärd</p> <p>Hyresgäst</p>	<p>till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta</p>
<p>Överlåtelse</p>	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlåtes</p> <p>fr o m den på</p> <p>Frånträdande hyresgäst</p> <p>Tillträdande hyresgäst</p> <p>Personnr/organisationsnr</p>	
<p>Ovanstående överlåtelse godkännes</p>	<p>Ort/datum</p> <p>Hyresvärd</p>	

