



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 Ångsövägen 2A	Populänamn Tygelsjöskolans paviljonger	Fastighet Tygelsjö 41:40	
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, om inte annat anges, i fullt brukbart skick att användas till: Skola (tillfällig paviljong)			
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden förbinder sig att senast ha vidtagit följande åtgärder:			bilaga
Lokalens omfattning och storlek	Lokalen omfattar:			m ²
	Byggnad A-D Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar) Se särskilda bestämmelser I hyresrätten ingår			1 559 LOA
	<input type="checkbox"/> tillfart för bil för i- och urlastning <input type="checkbox"/> plats för skylt <input type="checkbox"/> Övrigt <input type="checkbox"/> parkeringsplats(er) <input type="checkbox"/> garageplats(er) <input type="checkbox"/> källarutrymme <input type="checkbox"/> vindsutrymme			bilaga 2
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			
Hyrestid	Från och med 2020-08-01		Till och med 2025-07-31	
Uppsägningstid Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader		före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 12 månader för varje gång	
Hyra	Kronor 5 300 000 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 ventilationsanläggning 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)	
	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.			
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

2019-12-06

Ansvar 4944	Objekt 1757	Avtal 001	Projekt 7230
----------------	----------------	--------------	-----------------

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 erlagga 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>						
Mervärdesskatt (moms)	<p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen.</p> <p>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 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 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>						
Underhåll m m	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="359 728 917 795"><input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning.</td> <td data-bbox="917 728 1348 795">Dock att hyresgästen svarar för _____</td> <td data-bbox="1348 728 1444 795">bilaga _____</td> </tr> <tr> <td data-bbox="359 795 917 862"><input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.</td> <td data-bbox="917 795 1348 862">Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____</td> <td data-bbox="1348 795 1444 862">bilaga _____</td> </tr> </table> <p>Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger 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>Hyresgästen äger 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 äger 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 lokalerna och värden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge bygglovsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.</p>	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning.	Dock att hyresgästen svarar för _____	bilaga _____	<input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____	bilaga _____
<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning.	Dock att hyresgästen svarar för _____	bilaga _____					
<input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____	bilaga _____					
Myndighetskrav m m	<p>Det åligger _____ 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.</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>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 äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.</p>						
Tillgänglighet till vissa utrymmen	<p>Utrymmen som fastighetsköpare 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 äger 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 ifrågakommande 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>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 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>						
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 åtgärders som hör till avtalsförhållandets löpande förvaltning. Personuppgiftsansvarig är Malmö kommun dess Servicenämnd, 205 80 Malmö.</p>						
Säkerhet	<p>Förutsättning för detta avtalsgiltighet är att säkerhet i form av _____ lämnas senast den _____</p> <p><input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen</p>						

Sign 	Sign 
--	--



Särskilda bestämmelser	<p>BTA: 1 702 m²</p> <p>Projektet avser uppförande av tillfällig lågstadieskola för 240 elever inklusive lokaler för fritidsverksamhet, matsal och mottagningskök samt utemiljö.</p> <p>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.</p> <p>Detta hyresavtal gäller under förutsättning att byggstart sker senast mars 2020. Skulle byggstart överskrida detta datum, görs en ny översyn av detta avtal med de förändrade förutsättningarna.</p> <p>Hyrestid Hyrestiden är 5 år och gäller från och med 2020-08-01 till och med 2025-07-31. Tillträdesdagen är preliminär. Vid förändring av tidplan gäller inflyttning från och med första månadsskifte efter godkänd slutbesiktning.</p> <p>Om en förlängning av det tillfälliga bygglovet ej beviljas ska hyresgästen senast i samband med avflyttningen betala de resterande kapitalkostnaderna enligt detta avtal.</p> <p>Avetableringskostnader och återställning av mark faktureras hyresgästen i samband med framtida avetablering. Eventuell återställning av skador och brister som inte kan hänföras till normalt slitage kommer att debiteras hyresgästen vid avetableringsstillfället.</p> <p>I detta avtal ingår inte kostnader för markavgäld då dessa redan hanteras i Pilbäcksskolans hyresavtal 1649-100.</p> <p>Hyran Beräkningen av hyran grundas på kostnadsberäkning utförd av Stadsfastigheter, daterad december 2019.</p> <table border="0"> <tr> <td>Investeringens hyresgrundande belopp</td> <td>25 000</td> <td>tkr</td> </tr> <tr> <td>Ränta</td> <td>3</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>Avskrivningstid</td> <td>10</td> <td>år</td> </tr> <tr> <td>Paviljonghyra</td> <td>1 941</td> <td>tkr/år</td> </tr> </table> <p>Hyran uppgår till 5 300 000 kr per år varav investeringsdelen är 2 900 000 kr per år.</p> <p>Marknadsosäkerhetsfaktorns belopp i detta projekt är 2 500 tkr och ingår ej i ovanstående hyresgrundande belopp.</p> <p>Hyran avseende investeringsdelen ovan, som beräknats utifrån preliminära systemhandlingar, kommer att justeras mot verklig kostnad dock högst upp till 27 500 tkr. Marknadsosäkerhetsfaktorn om 2 500 tkr genererar en ökad hyreskostnad om 290 000 kr per år.</p> <p>Sker förändringar i projektet i förhållande till nu gällande systemhandlingar, 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 tillägghyra.</p> <p>Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc. För invändig skadegörelse svarar hyresgästen. För utvändigt skadegörelse svarar hyresgästen 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. Hyresvärden svarar för utvändigt skadegörelse under övrig tid.</p> <p>Ombud se särskild handling.</p> <p>Bilagor 1. Indexklausul 2. Ritning 3. Ansvarslista för skola</p>	Investeringens hyresgrundande belopp	25 000	tkr	Ränta	3	%	Avskrivningstid	10	år	Paviljonghyra	1 941	tkr/år	bilaga
Investeringens hyresgrundande belopp	25 000	tkr												
Ränta	3	%												
Avskrivningstid	10	år												
Paviljonghyra	1 941	tkr/år												
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 Malmö 2020-01-07</p> <p>Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter</p> <p><i>Jens Ringö</i> Jens Ringö</p> <p>Ort, datum Malmö 18/12-19</p> <p>Hyresgäst</p> <p>Namnförtydligande Anders Malmquist Grundskoledirektör</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</p> <p>Hyresvärd</p> <p>Hyresgäst</p>													
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlätes</p> <p>fr o m den på</p> <p>Frånträdande hyresgäst</p> <p>Tillträdande hyresgäst</p> <p>Personnr/organisationsnr</p>													
Ovanstående överlåtelse godkännes	<p>Ort/datum</p> <p>Hyresvärd</p>													

