

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd

Namn [anges]	Personnr/orgnr [anges]
-----------------	---------------------------

2. Hyresgäst

Namn Malmö kommun genom dess Hälsa-, vård- och omsorgsnämnd	Personnr/orgnr 212000-1124
Aviseringsadress	

3. Lokalens adress m.m

Kommun [anges]	Fastighetsbeteckning [anges]	
Gata [anges]	Trappor/hus [anges]	Lokalens nr [anges]

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till
Kontor för hemtjänstpersonal

Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den [prel. 2027-03-01]	Till och med den [prel. 2037-02-28]
--	--

**6. Uppsägningstid/
Förlängningstid**

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst **12** månader före den avtalade hyrestidens utgång.
I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med **3** år månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

8. Lokalens storlek och omfattning

Areatyp [anges]	Plan [anges]	ca m ² [anges]	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area [anges]

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga **1**

Tillfart för bil för i- Plats för Plats för skyltskåp/
och urlastning skylt automat Parkeringsplats(er) Garageplats(er)
för **12** bil(ar) för bil(ar)

9. Inredning

Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga

10. Hyra

Kronor [anges] per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga **2**

12. Fastighetsskatt

Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga **3**

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till EI VA Värme Varmvatten Kyla Ventilation

Betalning

	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	
EI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 4
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 4
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 4
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga 4
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bilaga

14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

- hyresvärden hyresgästen

15. Avfallshantering

- Hyresvärden Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

- Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.
- Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara [] procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till [] kronor per år.
- Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.
- Särskild reglering enligt bilaga Bilaga **4**

16. Snöröjning och sandning

- ingår i hyran ombesörjs och bekostas av hyresgästen annan reglering enligt bilaga Bilaga []

17. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
- b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara [anges] procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

18. Mervärdesskatt (moms)**Hyresgästens momsplikt**

- Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
- Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

- Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.
- Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

- kalendermånads början kalenderkvartals början genom insättning på PlusGiro nr
enligt avi BankGiro nr
enligt avi

20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

21. Nedsättning av hyra**Avtalat skick m.m**

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

Sedvanligt underhåll

- Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.
- Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.
- Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga []

22. Underhåll

- Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av yttsikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga **6**
- Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Allmänna och gemensamma utrymmen

- Om inte annat överenskommit mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.
- Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

- Hyresvärden Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.
- Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

- Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflytning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.
- Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återupmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.
- Hyresvärdens förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresvärdens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakommande väggar.
- Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. Bilaga

25. Miljöpåverkan

- Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.
- För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga
- Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga

26. Revisionsbesikningar

- Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästens tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

- Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

28. PBL-avgifter

- Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

- Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga **5**

30. Myndighetskrav m.m.

- Hyresvärden Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

- Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.
- Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.
- Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.
- Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.
- Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

ByggarvareklARATION

- Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggarvareklarerationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

32. Säkerhet

- Hyresgästen ska till hyresvärden senast den [] lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom
- borgen ställd av bankgaranti intill ett belopp om annan säkerhet i form av Bilaga
- Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

33. Försäkringar

Hyresvärdens är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga

34. Yttre åverkan

Hyresvärdens Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

35. Låsanordningar

Hyresvärdens Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.

38. Hantering av personuppgifter

Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga 10

39. Särskilda bestämmelser

Se separat bilaga	Bilaga
	Bilaga
	Bilaga
	Bilaga
	Bilaga
	Bilaga
	Bilaga
	Bilaga

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

Avser

Hyreskontrakt nr [anges]	Fastighetsbeteckning [anges]
-----------------------------	---------------------------------

Hyresvärd

Namn [anges]	Personnr/orgnr [anges]
-----------------	---------------------------

Hyresgäst

Namn Malmö kommun genom dess Hälsa-, vård- och omsorgsnämnd	Personnr/orgnr 212000-1124
--	-------------------------------

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor [anges] ska 75 %
eller [anges] kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år [anges].

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning

Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.
Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.
Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

1. Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
2. Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
3. Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr [anges]	Fastighetsbeteckning [anges]
-----------------------------	---------------------------------

Hyresvärd

Namn [anges]	Personnr/orgnr [anges]
-----------------	---------------------------

Hyresgäst

Namn Malmö kommun genom dess Hälsa-, vård- och omsorgsnämnd	Personnr/orgnr 212000-1124
--	-------------------------------

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

- Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara **anges** procent
Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början

[anges] kronor per år

- Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets [] kronor.

Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara [] procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.

Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

- Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

ANVISNINGAR

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr [anges]	Fastighetsbeteckning [anges]
-----------------------------	---------------------------------

Hyresvärd

Namn [anges]	Personnr/orgnr [anges]
-----------------	---------------------------

Hyresgäst

Namn Malmö kommun genom dess Hälsa-, vård- och omsorgsnämnd	Personnr/orgnr 212000-1124
--	-------------------------------

1. Fast hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

<input type="checkbox"/> el kr per år []	<input type="checkbox"/> va kr per år []	<input type="checkbox"/> värme kr per år []
<input type="checkbox"/> varmvatten kr per år []	<input type="checkbox"/> kyla kr per år []	<input type="checkbox"/> ventilation kr per år []

Summa årligt fast hyrestillägg: [] kronor

Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.

Bilaga []

2. Självkostnadsanknutet hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

<input type="checkbox"/> el kr per år []	<input type="checkbox"/> va kr per år []	<input type="checkbox"/> värme kr per år []
<input type="checkbox"/> varmvatten kr per år []	<input type="checkbox"/> kyla kr per år []	<input type="checkbox"/> ventilation kr per år []

Summa årligt preliminärt hyrestillägg: [] kronor

Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning.

Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen.

Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara [] procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan.

Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Avser

Hyreskontrakt nr [anges]	Fastighetsbeteckning [anges]
-----------------------------	---------------------------------

Hyresvärd

Namn [anges]	Personnr/orgnr [anges]
-----------------	---------------------------

Hyresgäst

Namn Malmö kommun genom dess Hälsa-, vård- och omsorgsnämnd	Personnr/orgnr 212000-1124
--	-------------------------------

Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Hyresvärderna ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Bilaga

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärderna tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
-----------	-----------

Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
-------------------	-------------------

Namnteckning (firmatecknare/ombud)	<input type="checkbox"/> Firmatecknare	Namnteckning (firmatecknare/ombud)	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande	Namnförtydligande
-------------------	-------------------

Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Avser	Hyreskontrakt nr [anges]	Fastighetsbeteckning [anges]
Hyresvärd	Namn [anges]	Personnr/orgnr [anges]
Hyresgäst	Namn Malmö kommun genom dess Hälsa-, vård- och omsorgsnämnd	Personnr/orgnr 212000-1124

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
2. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hur gränsdragningslistan ska fyllas i

1. Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet.
2. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna.
3. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd.
4. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta.
5. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.

Definitioner

1. Underhåll

Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt.

2. Utbyte

Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skäligen kostnad.

ALLMÄNT

Lokalen, utvändigt

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltar, skyltskåp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fönster och karmar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Markiser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Lastintag/-kaj	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Belysningsarmaturer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltbelysning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	HG:s egen skylt
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Lokalen, invändigt

Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dörröppnare och dörrstängare	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fönster och karmar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

ALLMÄNT forts.

Lokalen, invändigt forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Glaspartier i lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Skyltar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Rulljalousier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fast belysning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Särskilt anpassad belysning för verksamheten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vätrum					
Sanitetsporslin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Duschar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Toalett					
Sanitetsporslin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt golv	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt väggar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt tak	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pentry					
Maskiner i kök och pentry	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Köks- och pentryinredning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten					
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
INSTALLATIONER					
Värme					
Luftvärme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmecentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeväxlare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värmeåtervinningssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övriga värmeanläggningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**INSTALLATIONER
forts.**
Värme forts.

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Vatten, avlopp

Varmvattenberedare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utslagsbackar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Golvbrunnar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	HG rensar från vattenlås
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

EI

Elmätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elcentraler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eluttag och dosor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Kyla och ventilation

Särskilt kylaggregat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Till- och frånluftsdon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat till data- och/eller serverrum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andra fläktanordningar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Mätare	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Lås och säkerhet, i
lokalen**

Lås	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Larm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Monitorer och detektorer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Lås och säkerhet,
skalskydd**

Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Övervakningskameror	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Monitorer och detektorer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

INSTALLATIONER
 forts.

Hissar och rulltrappor

	Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
	Hv	Hg	Hv	Hg	
Personhissar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gods-/varuhissar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rulltrappor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Andra flyttanordningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Tele- och datakommunikation

Ledning för telefoni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ledning för data	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Från anslutningspunkt
Ledning för bredband	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Från anslutningspunkt
Ledning för kabeltv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anordningar för trådlös tv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Särskilda underhållsavtal

Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:	Avtal tecknas av		Anmärkning
	Hv	Hg	
Rulltrappor	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Personhiss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varuhiss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kylaggregat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fjärrkyla	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Gränsdragningslistan har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av gränsdragningslistan med tillhörande signaturcertifikat.

Särskilda bestämmelser

Bilaga 7

Avser	Hyresavtal nr [anges]	I Fastigheten, Ort [anges], Malmö
Hyresvärd	[anges]	Organisationsnummer [anges]
Hyresgäst	Malmö kommun, genom dess Hälsa-, vård- och omsorgsnämnd	Organisationsnummer 212000–1124

Hyresvärderna och Hyresgästen benämns nedan gemensamt som "**Parterna**" och individuellt "**Part**".

1 BAKGRUND

Hyresgästen ska förhyra **den lokal** inom fastigheten **[ange fastighetsbeteckning]** ("**Hyresobjektet**") som Hyresvärderna före tillträdet ska iordningställa till lokal för hemtjänst och hemsjukvård ("**Projektet**").

1.1 Hyresgästen har, i egenskap av upphandlande myndighet, genomfört en upphandling enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("**LOU**") avseende bland annat förhyrning av Hyresobjektet ("**Upphandlingen**"). Upphandlingen innefattar även projektering och utförande av den byggentreprenad som Projektet förutsätter samt eventuella kringtjänster. Upphandlingen har genomförts i enlighet med förfrågningsunderlag daterat den **[ange datum]** ("**Förfrågningsunderlaget**"), se underbilaga **[8.1]**.

2 KONTRAKTSHANDLINGAR

2.1 Detta hyreskontrakt ("**Hyreskontraktet**") består av nedan listade handlingar.
Formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Fastighetsägarna Sverige, Formulär **[12B.3]** ("**Formuläret**"), jämte följande bilagor:

1. Ritning daterad **[ange datum]**
2. Indexklausul
3. Fastighetsskatteklausul
4. Driftkostnadsklausul
5. Brandskyddsklausul
6. Gränsdragningslista
7. Dessa Särskilda bestämmelser
8. Genomförandebilaga inklusive underbilagor
9. Malmö stads uppförandekod för leverantörer
10. Personuppgiftsklausul för lokal

Sign

Hyresvär d	Hyresgäs t
---------------	---------------

11. Grön bilaga

- 2.2 Om det förekommer motstridande uppgifter ska vad som angivits i denna bilaga gälla före vad som angivits i Formuläret.

3 LOKALENS UTFORMNING OCH SKICK VID HYRESFÖRHÅLLENDETS BÖRJAN

[Kommentar: Se till att texten "Lokalen hyrs ut i befintligt skick" är överstruken i Formuläret innan annonsering]

- 3.1 Hyresvärden ska, innan den fastställda tillträdesdagen, se definition nedan, iordningsställa Hyresobjektet i enlighet med handlingarna i genomförandebilagan, Bilaga [8] och de villkor och förutsättningar som följer av Upphandlingen och Förfrågningsunderlaget, vilket utgör avtalat skick. Hyresobjektets utformning och skick kan komma att ändras genom en särskild överenskommelse enlighet med genomförandebilagan, bilaga [8].
- 3.2 Hyresobjektet har den storlek och omfattning som framgår av sidan 1 i Formuläret och enligt bilagd ritning.
- 3.3 Lokalens omfattning såsom den angivits i på bilagda ritning, Bilaga [1], är preliminär. Oavsett slutlig justering ska Hyresobjektet utgöra samma Hyresobjekt och avse samma hyresförhållande. När Hyresobjektet [färdigställts/byggt om] ska ny ritning biläggas Hyreskontraktet som en ny Bilaga [1] om så är nödvändigt. För det fall slutlig area är större än den area som angivits på sida 1 i Formuläret har Hyresvärden inte rätt till någon höjning av hyran. För det fall slutlig area är mindre än den area som angivits på sida 1 i Formuläret ska den procentuella skillnaden i arean medföra motsvarande procentuella nedräkning av hyran jämte tillägg för Hyresobjektet.

4 TILLTRÄDESDAG

Preliminär tillträdesdag

Datum för tillträde till Hyresobjektet är preliminärt fastställt till den 2027-03-01 (den "**Preliminära Tillträdesdagen**"). Hyresvärden ska, senast den 2026-12-01, skriftligen meddela Hyresgästen fastställt datum för tillträde (den "**Fastställda Tillträdesdagen**"). Vid uteblivet eller försenat meddelande, anses datum för den Preliminära Tillträdesdagen utgöra den Fastställda Tillträdesdagen. Datum för den Fastställda Tillträdesdagen ska dokumenteras i ett tilläggsavtal till Hyreskontraktet att undertecknas av Parterna. Den Fastställda Tillträdesdagen får inte förläggas före den Preliminära Tillträdesdagen eller infalla senare än 6 månader efter datum för den Preliminära Tillträdesdagen. Hyreskontraktet ska löpa 10 år från den Fastställda Tillträdesdagen. Avseende vite se genomförandebilaga, Bilaga [8], punkt [11].

Efter datum för den Fastställda Tillträdesdagen meddelats av Hyresvärden (eller fastställts genom uteblivet eller försenat meddelande enligt ovan) har Hyresvärden endast rätt att flytta fram datumet för den Fastställda Tillträdesdagen om det uppstår förseningar som beror på ÄTA-arbeten beställda av Hyresgästen och Hyresvärden meddelat att dessa kommer

Sign

Hyresvär d	Hyresgäs t
---------------	---------------

medföra en försening eller Hyresgästens egna arbeten i Hyresobjektet och Hyresvärden meddelat att dessa arbeten kommer medföra en försening.

5 VENTILATION OCH INOMHUSKLIMAT

Hyresvärden ska tillse att lokalen har en god inomhusmiljö i enlighet med vid var tid gällande regler, rekommendationer och lagstiftning samt att inomhustemperaturen i Hyresobjektet hålls inom [20–26] °C vid utetemperatur 27 °C (sommar) 50% RF och DVUT -14 °C (vinter).

Ventilationen ska vara dimensionerad för att minst 200 personer ska kunna vistas i lokalen samtidigt. Hyresgästen är inte förhindrad att nyttja lokalen för fler personer än ovan angivet antal, men Hyresvärden kan vid sådant nyttjande inte garantera att ovanstående riktlinjer för inomhustemperaturer kan uppfyllas.

5.1 Hyresvärd och Hyresgäst ska gemensamt ta fram principer för vistelsetider och samlagring för såväl lokalen i sin helhet som för enskilda rum. Det ligger i båda parter intresse att utforma lokalen så att en låg energianvändning möjliggörs och en låg energianvändning är gynnsam ur både ett klimatperspektiv och ett ekonomiskt perspektiv.

6 ELINSTALLATIONER

Hyresgästen är endast anläggningsinnehavare till de elanläggningar och den elektriska utrustning som denne äger eller själv tillfört Hyresobjektet. För övriga elanläggningar och elektrisk utrustning är Hyresvärden anläggningsinnehavare. Hyresgästen är skyldig att medge Hyresvärden tillträde till Hyresobjektet så att denne kan uppfylla sina skyldigheter som anläggningsinnehavare. Hyresvärden ska i god tid underrätta Hyresgästen om arbetenas art och omfattning samt när och under vilken tid dessa ska utföras och planera arbetena så att Hyresgästen störs så lite som möjligt.

7 OMBYGGNADS- OCH ÄNDRINGSARBETEN SAMT ÅTERSTÄLLANDE

7.1 Enligt Formuläret krävs skriftligt tillstånd från Hyresvärden när Hyresgästen vill utföra ombyggnads- och ändringsarbeten inom Hyresobjektet. Hyresvärden får neka tillstånd endast om Hyresvärden kan visa att arbetena är till men för Hyresvärden. Hyresgästen har rätt att utföra arbetena i egen regi eller med egen upphandlad entreprenör.

7.2 I samband med ombyggnad- och ändringsarbeten som Hyresgästen utför i egen regi ska parterna skriftligen träffa en överenskommelse huruvida de ska återställas eller inte. Saknas sådan skriftlig överenskommelse har Hyresgästen inte skyldighet att återställa anpassningen vid avflyttningen, avlägsna material eller ersätta Hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning och Hyresvärden har ingen skyldighet att ersätta Hyresgästen för förbättringar som denne utfört i lokalen eller för installationer och egendom som kvarlämnas.

8 MOMS

8.1 Hyresgästen som är en kommun, bedriver ingen mervärdesskattepliktig verksamhet i Hyresobjektet och har inte heller rätt till avdrag eller återbetalning

Sign

Hyresvär d	Hyresgäs t
---------------	---------------

av ingående mervärdesskatt. Som kommun kompenseras Hyresgästen för mervärdesskatt som erläggs vid förhyrningar av verksamhetslokaler enligt reglerna i Lag 2005:807 om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund. Hyresvärden kommer emellertid att momsregistrera sig för uthyrning av Hyresobjektet och Parterna är därför ense om att upplåtelsen av Hyresobjektet ska vara momspliktig. Hyresgästen ska således utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt.

9 HÄVNING

9.1 Hyresgästen har rätt att häva avtalet för det fall något av följande villkor är uppfyllda:

1. Hyreskontraktet har varit föremål för en ändring som inte är tillåten enligt 17 kap. 9-14 §§ LOU,
2. Hyresvärden vid tidpunkten för beslutet att tilldela kontraktet befann sig i någon av de situationer som avses i 13 kap. 1 § LOU och borde ha uteslutits från upphandlingen enligt den bestämmelsen,
3. Europeiska unionens domstol i ett förfarande enligt artikel 258 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget) finner att Sverige, genom att låta den upphandlande myndigheten ingå kontraktet eller ramavtalet, allvarligt har åsidosatt sina skyldigheter enligt fördraget avseende Europeiska unionen, EUF-fördraget eller Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/24/EU av den 26 februari 2014 om offentlig upphandling och om upphävande av direktiv 2004/18/EG,
4. Hyresvärden befinner sig i någon av de situationer som avses i 13 kap. 1-3 §§ LOU,
5. Hyresvärden bryter mot de sanktioner som EU meddelat avseende Ryssland och Belarus och mot vad leverantören intygat under avsnitt Sanktioner mot Ryssland och Belarus,
6. om Hyresgästen uppenbarligen inte kommer kunna tillträda Hyresobjektet, och detta inte beror på Hyresgästen, till den 2027-09-01 eller det senare datum som Parterna skriftligen överenskommer om,
7. om Hyresvärden väsentligt misskött uppdraget, eller
8. Hyresvärden bedöms vara på sådant obestånd att den inte kan förväntas fullgöra sina åtaganden enligt Hyreskontraktet.

9.2 Det utgör ett kontraktsbrott mot ett viktigt intresse för Malmö stad om Hyresvärden eller en av Hyresvärden anlita entreprenör/underentreprenör kopplad till det föreliggande hyresförhållandet bryter mot gällande diskrimineringslagstiftning. Hyresgästen har rätt att skriftligen häva Hyreskontraktet. Innan Hyresgästen häver Hyreskontraktet ska Hyresvärden ges möjlighet till rättelse, genom att skriftligen för Hyresgästen redovisa vilka åtgärder som Hyresvärden vidtagit eller avser vidta för att säkerställa att ytterligare kontraktsbrott inte sker.

Sign

Hyresvär d	Hyresgäs t
---------------	---------------

Det ska särskilt noteras att Hyresgästen även har rätt att häva Hyreskontraktet i enlighet med de förutsättningar som anges i Malmö stads uppförandekod för leverantörer, Bilaga [9].

9.3 Hyresgästen äger rätt till ersättning för all den skada som Hyresgästen åsamkas i anledning av hävningen.

9.4 Hävning ska vara skriftlig och delges Hyresvärden. Mottagandet av hävningen ska bekräftas skriftligen av Hyresvärden. För det fall så inte sker anses Hyresvärden delgiven när uppsägningen skickats med rekommenderat brev och avlämnats för postbefordran.

10 VILLKOR FÖR HYRESKONTRAKTET

10.1 Hyreskontraktet är villkorat av att:

- Beslut om eventuella nödvändiga detaljplaneändringar vinner laga kraft senast [infoga datum],

- Bygglov, för det fall sådant krävs för Hyresobjektets iordningställande erhålles genom lagakraftvunnet beslut senast [infoga datum].

- Hyresgästen erhåller nödvändiga lagakraftvunna politiska beslut senast [infoga datum].

Hyresvärden är skyldig att verka för att detaljplaneändringar och bygglov erhålls och vinner laga kraft.

[Kommentar: Ta bort villkor som ej är aktuella. Överväg vilka politiska beslut som kan vara aktuella.]

10.2 För det fall ovannämnda villkor inte uppfylls, ska Hyreskontraktet förlora sin verkan och upphöra att gälla utan rätt för någon av Parterna att erhålla ersättning av den andra Parten med anledning därav.

11 TVISTER

11.1 För Hyreskontraktet gäller svensk rätt.

11.2 Tvist i anledning av Hyreskontraktet ska slutligt avgöras av allmän domstol med Malmö tingsrätt som första instans.

11.3 Bestämmelsen om tvistelösning i denna punkt gäller emellertid endast om inte annat följer av tvingande regler i 12 kapitlet jordabalken och begränsar inte parts möjlighet att påkalla medling m.m. inför behörig hyresnämnd etc.

Sign

Hyresvär d	Hyresgäs t
---------------	---------------

Genomförandebilaga

Bilaga 8

Avser	Hyresavtal nr [anges]	I Fastigheten, Ort [anges], Malmö
Hyresvärd	[anges]	Organisationsnummer [anges]
Hyresgäst	Malmö kommun, genom dess Hälsa-, vård- och omsorgsnämnd	Organisationsnummer 212000-1124

Hyresvärden och Hyresgästen benämns nedan gemensamt som "**Parterna**" och individuellt "**Part**".

1 BAKGRUND OCH SYFTE

Hyresvärden ska iordningsställa den lokal inom fastigheten [ange fastighetsbeteckning] som Hyresgästen ska hyra ("**Hyresobjektet**") enligt hyresavtalet mellan Parterna ("**Hyresavtalet**"), till lokaler för hemtjänst och hemsjukvård med tillträde i preliminärt 2027-03-01 ("**Projektet**").

- 1.1 Hyresgästen har, i egenskap av upphandlande myndighet, genomfört en upphandling enligt lag (2016:1145) om offentlig upphandling ("**LOU**") avseende bland annat förhyrning av Hyresobjektet ("**Upphandlingen**").
- 1.2 Upphandlingen har resulterat i att Hyresgästen beslutat tilldela Hyresvärden rätten att teckna Hyresavtalet.

Upphandlingen innefattar även projektering och utförande av den byggtreprenad som Projektet förutsätter samt eventuella kringtjänster. Upphandlingen har genomförts i enlighet med förfrågningsunderlaget ("**Förfrågningsunderlaget**").

- 1.3 Med anledning av ovanstående har Parterna överenskommit om denna bilaga till Hyresavtalet.

2 OMFATTNING

2.1 Denna bilaga reglerar Parternas roller avseende genomförande av Projektet inklusive respektive Parts rättigheter och skyldigheter från och med Hyresavtalets undertecknande samt hur möten, information, besked och eventuella förändringar i Hyresobjektet ska hanteras under Projektet. Denna bilaga med underbilagor beskriver dessutom den entreprenad som Hyresvärden åtagit sig att utföra samt Hyresobjektets avtalade skick.

2.2 Denna bilaga inkluderar följande underbilagor, vilka gemensamt benämns som "**Handlingarna**":

1. Förfrågningsunderlaget i Upphandlingen

2.3 Hyresvärden ska, innan den fastställda tillträdesdagen enligt Särskilda bestämmelser (den "**Fastställda Tillträdesdagen**"), iordningsställa

Sign

Hyresvär d	Hyresgäs t
---------------	---------------

Hyresobjektet i enlighet med Handlingarna och de villkor och förutsättningar som följer av Upphandlingen.

- 2.4 Om det i Handlingarna förekommer mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter, gäller de, för att definiera Projektet, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, inbördes i ovan angiven ordning.
- 2.5 Om specifikt utförande inte anges i Handlingarna ska den generella kvalitetsnivån i Handlingarna utgöra utgångspunkten för Hyresvärdens åtagande.

I samband med färdigställande av Hyresobjektet ska Hyresvärden upprätta handlingar som redovisar Hyresobjektets slutliga utformning och skick. Efter skriftlig överenskommelse mellan Parterna (som ska undertecknas av behöriga företrädare) ska dessa handlingar gälla i stället för de ovan angivna bilagorna såvitt avser Hyresobjektets utformning och skick.

3 ORGANISATION

- 3.1 Nedan angivna företrädare för Parterna ska ha behörighet och befogenhet att företräda respektive Part i samtliga frågor som uppkommer inom ramen för Projektet. Parterna ska tillse att nedan angivna ombud befullmäktigas att företräda Hyresvärden respektive Hyresgästen i frågor som avser ombyggnaden i Hyresobjektet och ansvarar för att tillse att den som företräder Hyresvärden respektive Hyresgästen och fattar beslut för respektive Part har behörighet att göra det. Ombuden har således rätt att för Parts räkning t.ex. besluta om ändringar och tillägg. Vid byte av ombud ska detta meddelas andra Parten skriftligen.
- 3.2 Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresgästen är:
- Namn: [anges]
- Telefon: [anges]
- E-post: [anges]

Projektansvarig och behörig företrädare hos Hyresvärden är:

Namn: [anges]

Telefon: [anges]

E-post: [anges]

4 MÖTEN OCH SAMVERKAN

Parterna är ense om att både detaljprojektering och byggnation måste ske i nära samverkan mellan Parterna för att Projektet ska kunna genomföras. Denna samverkan ska bl.a. ske i form av regelbundna projektgruppsmöten där frågor avseende ekonomi, tider, gränsdragning och lokalprogram m.m. avhandlas ("Projektgruppsmöten"). Hyresvärden är sammankallande. På Projektgruppsmöten ska löpande alla för projektet väsentliga beslut fattas. Projektgruppsmöten hålls [två (2)] gånger i månaden eller vid behov under hela tiden fram till den Fastställda Tillträdesdagen. Närvaroplikt råder vid Projektgruppsmötena.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
d	t

Vid Projektgruppsmötena ska Hyresvärden föra protokoll, vilka ska justeras av Parterna. Protokollen ska tillhandahållas Hyresgästen snarast och Hyresgästen åtar sig att returnera det justerade protokollet inom [sju (7)] arbetsdagar efter erhållandet. I protokollet ska bl.a. anges vilka handlingar som Parterna tillhandahållit varandra samt de frågor som tagits upp och eventuella beslut som fattats. Hyresvärden upprättar även mötesschema för Projektgruppsmötena. Avvikelse från uppgjort mötesschema ska meddelas minst fem (5) arbetsdagar i förväg.

- 4.1 Hyresvärden förbinder sig vidare att bereda Hyresgästen möjlighet att själv, eller genom utsett ombud, delta och yttra sig vid startmöte, projekteringsmöte, byggmöten eller andra motsvarande möten och samråd avseende Projektet.
- 4.2 Hyresvärden förbinder sig att lämna full insyn för Hyresgästen vid genomförandet av entreprenaden, exempelvis på så sätt att Hyresgästen ges möjlighet att genomföra kontroller eller syner under entreprenadtiden. Hyresgästen ska i god tid före önskad kontroll eller tillsyn meddela Hyresvärden önskemål om att besöka arbetsområdet. Hyresgästen är härvid förpliktigad att tillse att personer som behöver beträda arbetsområdet har erforderlig utbildning och ID06.
- 4.3 Parterna är överens om att Hyresvärden som utgångspunkt ska skaffa alla nödvändiga offentliga tillstånd, lov, upplåtelse, medgivanden och godkännanden som krävs för genomförandet av Projektet. Hyresgästen ska som utgångspunkt skaffa alla nödvändiga offentliga tillstånd och godkännanden som specifikt knyts till och krävs för sin verksamhet. Till undvikande av missförstånd noteras att eventuella krav på Hyresobjektet som måste uppfyllas för att Hyresgästen ska kunna skaffa visst offentligt tillstånd eller godkännande alltså åligger Hyresvärden att uppfylla.

5 UTFÖRANDE

5.1 Hyresobjektets utformning och skick

- 5.1.1 Hyresvärden ansvarar för att Hyresobjektet på den Fastställda Tillträdesdagen uppfyller (i) de funktioner och övriga krav och specifikationer som anges i denna bilaga till Hyresavtalet och dess tillhörande underbilagor samt (ii) de funktioner och övriga krav och specifikationer som Parterna skriftligen överenskommer om under detaljprojekteringen och genomförandet av Projektet.
- 5.1.2 Om det inte utvisas krav, standard eller utfästelser beträffande användbarhet eller egenskap rörande Hyresobjektet, ska Hyresobjektet vara utformad så att den motsvarar vad som kan fordras med hänsyn till den planerade användning av Hyresobjektet. Hyresvärden ansvarar för att Hyresobjektet utförs i enlighet med var tillfälle gällande lagstiftning och normer.
- 5.1.3 Vid motstridigheter i denna bilaga till Hyresavtalet inklusive dess underbilagor och övriga avtalsbilagor till Hyresavtalet, ska Hyresgästens krav och föreskrifter äga företräde framför av Hyresvärden upprättade handlingar. Funktionskrav ska gälla före övriga krav. För det fall Parterna gemensamt och skriftligen, exempelvis i avvikelislista på möte, i särskild handling överenskommit om krav, föreskrift eller dylikt ska dock detta äga företräde före Hyresgästens kravställning och av Hyresvärden upprättade handlingar.

Sign	
Hyresvär d	Hyresgäs t

- 5.1.4 Hyresvärden ansvarar för projektering och utförande av Projektet med undantag för de delar som utgör Hyresgästens ansvar enligt [gränsdragningslista projekt, se underbilaga X.2].

[Kommentar: Om specifik gränsdragningslista projekt inte upprättas hänvisa i stället till annan handling, exempelvis lokalprogram eller var Hyresgästens egna arbeten framgår]

5.2 Besked avseende handlingar

- 5.2.1 Hyresvärden ska tillhandahålla handlingar för Hyresgästens kännedom och granskning. Hyresgästen ska bemanna och organisera sig på ett sätt som medger snabb intern beredning av frågor och snabb beslutshandläggning. Hyresgästen ska ges femton (15) arbetsdagar för granskning respektive att ge svar på frågor. I det fall Hyresgästen inte lämnar svar inom angiven tid på Hyresvärdens granskningsförfrågan äger Hyresvärden rätt att utföra enligt översänd handling och fråga. Detta gäller dock inte om sådant svar inte kan lämnas på grund av sjukdom, semestertider, force majeure eller andra omständigheter som ligger utanför Hyresgästens kontroll och som Hyresvärden känner till eller bort känna till.
- 5.2.2 Tillhandahållandet av handlingar från Hyresvärden innebär inte att Hyresgästen är skyldig att granska dessa eller att Hyresgästen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till fullgörande av avtalat eller korrekt utförande. Detta ansvar åligger Hyresvärden som ska projektera entreprenaden. Hyresgästen har inte något funktionsansvar och Hyresgästens eventuella godkännande befriar inte Hyresvärden från dess funktionsansvar. Hyresvärden ansvarar därmed för innehållet i de handlingar som Hyresvärden tillhandahåller.

6 ÄTA-ARBETEN

- 6.1 Parterna är medvetna om att LOU i vissa fall kan medföra begränsningar i möjligheten att efter Hyresavtalets ingående beställa ändringar, tilläggsarbeten och avgående arbeten ("ÄTA-arbeten") eller att göra andra förändringar (exempelvis avseende omfattning) utan att Hyresgästen genomför en ny konkurrensutsättning enligt LOU. Parterna är ense om att ÄTA-arbeten normalt sett inte utgör ändring av ett upphandlat kontrakt. Om det skulle vara behövt att genomföra separat upphandling för ÄTA-arbete ska sådan upphandling genomföras gemensamt av Parterna.
- 6.2 Hyresgästen har fram till den Fastställda tillträdesdagen rätt att framställa önskemål med avseende på den utformning av Hyresobjektet som följer av Hyresgästens kravställning.
- 6.3 Hyresvärden ska efter förfrågan, utan oskäligt dröjsmål, ta ställning till önskemålet om ÄTA-arbeten. Hyresvärden är skyldig att utreda förutsättningarna för ÄTA-arbeten endast efter skriftlig överenskommelse mellan Parterna. En utredning innefattar, om inte annat anges i överenskommelsen, projektering och beräkning av tids- och kostnadskonsekvenserna av eventuellt ÄTA-arbete. Hyresvärden ska därefter redovisa resultatet av projekteringen till Hyresgästen så snart det kan ske. Hyresvärden ska i samband med redovisningen av resultatet av projekteringen även redovisa förslag till överenskommelse enligt punkten nedan.

Sign

Hyresvär d	Hyresgäs t
---------------	---------------

6.4 För ÄTA-arbeten som väsentligen avviker från upphandlingen eller som påverkar hyresnivån har Hyresvärden, sedan Hyresvärden har ingått entreprenadavtalet, endast rätt att avtala med entreprenören om ÄTA-arbeten eller andra förändringar i entreprenadavtalet efter skriftligt godkännande från Hyresgästen. Om sådana ÄTA-arbeten enligt Hyresvärdens uppfattning påverkar mellan Parterna avtalade hyresnivå ska Parterna samtidigt som ÄTA-arbetet beställs av Hyresgästen överenskomma om hur ersättning ska ske. Hyresgästen har rätt att välja mellan något av nedanstående två alternativ för betalning av merkostnader för överenskomna ÄTA-arbeten.

Hyresgästen kan välja att betala genom ett hyrestillägg. Tillägget beräknas såsom ett annuitetslån som till fullo återbetalas under Hyresavtalets första löptid, d.v.s. 10 år från och med den Fastställda Tillträdesdagen (eller datum för Hyresgästens faktiska tillträde till Hyresobjektet om tillträdet försenas) med en ränta om 8 procent. Hyrestillägget ska erläggas av Hyresgästen i samband med hyrans betalning.

6.5 Hyresgästen kan mot särskild faktura betala genom kontant ersättning till Hyresvärden.

6.6 Om en utredning har skett är inte Hyresvärden eller Hyresgästen skyldig att träffa överenskommelse om ÄTA-arbete. Hyresvärdens rätt att neka till en efterföljande överenskommelse förutsätter dock sakligt skäl. Som sakligt skäl ska t.ex. anses att ändringen medför en värdeminskning av byggnaden, att ändringen påverkar fasaden eller att ändringen medför en negativ påverkan på tekniska system inom byggnaden. Sakligt skäl ska även anses vara att Hyresvärden drabbas av en kostnadsökning eller intäktsminskning som inte täcks av hyrestillägget alternativt den kontanta ersättningen.

Överenskommelse om ÄTA-arbete ska för att vara gällande träffas skriftligen. Av överenskommelsen ska bl.a. framgå hur ÄTA-arbetet ska ersättas. Om det inte träffas någon särskild överenskommelse om fast ersättning ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes faktiska kostnader för ÄTA-arbetet.

6.7 Om ett ÄTA-arbete medför en besparing för Hyresvärden, ska besparingen tillkomma Hyresgästen.

6.8 Under Projektets gång kommer förändringar genom ÄTA-arbeten att tas upp i en ÄTA-lista. ÄTA-listan ska avstämmas veckovis eller vid behov mellan Hyresgästen och Hyresvärdens projektledare. Beslut om genomförande fattas normalt på Projektgruppsmöten.

6.9 Hyresvärden har rätt att, efter samråd med Hyresgästen, besluta om mindre ändringar av bl.a. planlösningen och funktionen i Hyresobjektet som kan komma att krävas av konstruktionsskäl eller liknande skäl, annan författning eller myndighetsbeslut. Sådana ändringar ska dock inte medföra en kostnadsökning av hyran.

Så snart Hyresvärden har haft kostnad som ska direktbetalas enligt ÄTA-blankett äger Hyresvärden rätt att fakturera Hyresgästen, varvid en betalningstid om 30 dagar ska tillämpas. Hyresgästen är medveten om att Hyresvärden kan komma att vänta till efter den Fastställda Tillträdesdagen med att avsända faktura. Betalningsskyldighet för Hyresgästen för beställt ÄTA-arbete är att betrakta som hyra.

Sign

Hyresvär d	Hyresgäs t
---------------	---------------

- 6.10 I det fall Parterna enligt ovan har överenskommit om ÄTA-arbete som inneburit hyrestillägg eller att ansvaret för drift, underhåll, utbyte, ägande eller återställande förändrats i förhållande till Hyresavtalet, eller att hyrestiden förändrats, ska sådan överenskommelse, före den Fastställda Tillträdesdagen, dokumenteras i form av ett tilläggsavtal till Hyresavtalet. Förändring i arean för Hyresobjektet enligt Hyresavtalet ska inte påverka avtalad hyra om inte annat särskilt överenskoms mellan Parterna.

7 HYRESGÄSTENS EGNA ARBETEN

- 7.1 I egenskap av byggherre av Hyresobjektet har Hyresvärden genomförandeansvar för att tidplanen hålls och för projektering och utförande av Hyresobjektet som för tekniska, ekonomiska, funktionella och estetiska frågor som rör Hyresobjektet.
- 7.2 Hyresvärden kommer att vara avtalspart gentemot samtliga sina entreprenörer, leverantörer och konsulter. Dessa kommer att ledas av Hyresvärdens projektledning.
- 7.3 Hyresgästen äger rätt att i samråd med Hyresvärden utföra egna arbeten genom egen anlitad entreprenör inom Hyresobjektet före den Fastställda Tillträdesdagen ("HG-arbeten"). HG-arbeten ska därvid genomföras i enlighet med gällande tidplaner så att sådana arbeten inte orsakar hinder eller störningar för andra entreprenörer. Hyresgästens montage och inkoppling av inredning och utrustning ska ske i samband med övriga arbeten enligt av Hyresvärdens entreprenör upprättad tidplan.
- 7.4 Parterna ska skriftligen överenskomma vilka tids- och kostnadskonsekvenser arbetena innebär. Utgångspunkten därvidlag är att Hyresgästen har att stå för samtliga kostnader och den tidspåverkan HG-arbetena innebär. Hyresgästen ansvarar även för att denne använder korrekt ritningsunderlag vid dennes inredning av Hyresobjektet.
- 7.5 Hyresgästen ansvarar också för samtliga skador som Hyresgästen, Hyresgästens entreprenörer eller dennes underentreprenörer orsakar. Det område inom vilket HG-arbetena ska utföras ska avsynas av Parterna innan arbetena påbörjas. Parterna är överens om att Hyresvärdens entreprenör ska ha samordningsansvar avseende samtliga sidoentreprenader, inklusive Hyresgästens egna installationsarbeten respektive Hyresvärdens egna arbeten.

8 ANSVAR

Hyresvärden ansvarar för all skada, såväl person-, sak- som ren förmögenhetsskada som denne eller någon som denne svarar för orsakat Hyresgästen eller tredje man genom bristande fackmässighet, åsidosättande av sedvanlig omsorg eller annan vårdslöshet vid genomförandet av Projektet. Har Hyresgästen visat att skada uppstått och gjort sannolikt att skadan beror på en felaktighet i Hyresvärdens handlingar eller en underlåtenhet av Hyresvärden, ska Hyresvärden för att fria sig från ansvar visa att han inte är ansvarig för skadan. En oberoende part utses gemensamt för vållandeutredning.

Sign

Hyresvär d	Hyresgäs t
---------------	---------------

9 KRAV PÅ HYRESVÄRDEN OCH DENNES ENTREPRENÖRER, UNDERLEVERANTÖRER OCH KONSULTER

9.1 Hyresvärderna, dennes entreprenörer, underleverantörer och konsulter ska under hela Projektet uppfylla de krav på anbudsgivare som följer av Förfrågningsunderlaget alternativt de krav som Hyresvärderna och Hyresgästen gemensamt träffar överenskommelse om.

Hyresvärderna ska vid infordrande av anbud kräva att intyg och bevis till styrkande av att entreprenörer, underleverantörer och konsulter uppfyller ställda krav. Bevisen ska kunna uppvisas på Hyresgästens begäran.

10 BESIKTNING

10.1 Innan den Fastställda Tillträdesdagen och Hyresgästens tillträde till Hyresobjektet ska Parterna företa en gemensam inflyttningsbesiktning av Hyresobjektet för att fastställa att det är i avtalat skick. Om Parterna inte kan enas om en därtill lämpad och oberoende besiktningsman ska en sådan på endera Parts begäran i stället utses av Sydsvenska Industri- och Handelskammaren. Den omständigheten att Hyresobjektet besiktigats begränsar inte i något avseende Hyresgästens rätt att senare göra anspråk gällande i fråga om Hyresobjektets skick, även om en eventuell avvikelse från avtalat skick hade kunnat upptäckas redan vid besiktningen.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa mindre kompletteringsarbeten kan komma att kvarstå efter den Fastställda Tillträdesdagen för iordningsställande av Hyresobjektet i avtalat skick ("**Kompletteringsarbeten**"), varför Hyresobjektet vid hyrestidens början kan komma att vara i avvikande skick jämfört med vad som följer av Hyresavtalet (även om Hyresobjektet ska vara i fullt brukbart skick för den avtalade verksamheten vid hyrestidens början). Hyresvärdens utförande av Kompletteringsarbeten ska dock ske på sådana tider och på ett sådant sätt så att Hyresgästens verksamhet störs i minsta möjliga mån. För tid under vilken Hyresvärderna utför sådana arbeten som avses i detta stycke äger inte Hyresgästen rätt till nedsättning av hyran. För att rätten till hyresnedsättning inte ska kunna göras gällande, ska Hyresvärderna dock tillse att Kompletteringsarbetena färdigställs inom fyra veckor från och med den Fastställda Tillträdesdagen. Denna begränsning i tid gäller dock inte för arbeten som är säsonsberoende. Hyresvärderna ska vid hyrestidens början informera Hyresgästen om eventuella Kompletteringsarbeten. För det fall besiktningsanmärkingar kvarstår efter godkänd slutbesiktning och inte avhjälps inom två (2) månader räknat från besiktningsutlåtandet, äger Hyresgästen rätt till vite motsvarande en procent av avtalad årshyra för varje påbörjad sjudagarsperiod som felen består, såvida inte lämplig årtid för avhjälpande bör avvaktas. Vidare förutsätter Hyresgästens rätt till vite enligt denna punkt att felen inte är av endast ringa karaktär och att felen inte på ringa sätt inverkar på Hyresgästens ekonomi eller verksamhet i Hyresobjektet.

10.2 Hyresvärderna ska vid hyrestidens början informera Hyresgästen om eventuella Kompletteringsarbeten.

10.3 Hyresvärderna bekostar besiktning.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
d	t

11 VITE VID FÖRSENING

Det är av synnerlig vikt för Hyresgästen att Hyresobjektet färdigställs i enlighet med vad som följer av denna bilaga till Hyresavtalet. För det fall Hyresobjektet i sin helhet inte kan tas i bruk för avsedd verksamhet på den Fastställda Tillträdesdagen ska Hyresvärden till Hyresgästen utge vite om en procent av avtalad årshyra per påbörjad förseningsvecka fram till att Hyresvärden försatt Hyresobjektet i avtalat skick och Hyresgästen kan tillträda och börja bedriva verksamhet i Hyresobjektet. Upplupet vite förfaller till betalning efter respektive vecka. Denna vitesbestämmelse kompletterar bestämmelserna i 12 kap. 13 § jordabalken utan att begränsa dem, dock att vitet ska avräknas från sådant skadestånd som Hyresgästen kan vara berättigad till från Hyresvärden.

- 11.1 Dröjsmål med färdigställande av Hyresobjektet som Hyresgästen orsakar ska inte medföra vite för Hyresvärden. Dröjsmål ska dock inte anses ha orsakats av Hyresgästen förrän efter sådan tidpunkt då Hyresvärden skriftligen har underrättat Hyresgästen om att Hyresvärden anser att det föreligger hinder som Hyresgästen svarar för.

Sign

Hyresvär d	Hyresgäs t
---------------	---------------

Uppförandekod för leverantörer

Malmö stad vill genom sina inköp ta ekonomisk, miljömässig och social hänsyn. Hållbarhetskraven ska säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling och bland annat syfta till att uppnå målen i stadens miljöprogram och FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling.

Vi förväntar oss att leverantören respekterar uppförandekoden och gör sitt yttersta för att uppnå kraven inom den egna organisationen och i leveranskedjan. Detta bör ske genom dialog, transparens och ett öppet samarbete mellan Malmö stad och leverantören, vilket gynnar båda parter.

Varor och tjänster som levereras till Malmö stad ska vara framställda under förhållanden som är förenliga med:

- o FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna (1948)
- o ILO:s åtta kärnkonventioner nr 29, 87, 98, 100, 105, 111, 138 och 182
- o FN:s barnkonvention, artikel 32
- o den arbetsrättslagstiftning som gäller i landet där arbetet utförs, inklusive bestämmelser om lön, arbetstid, ledighet, arbetsmiljö och socialförsäkringsskydd
- o den miljöskyddslagstiftning som gäller i landet där arbetet utförs, och
- o FN:s konvention mot korruption.

FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna (1948)

Leverantören ska stödja och respektera mänskliga rättigheter

Leverantören har ett ansvar för att respektera de mänskliga rättigheterna både inom den egna verksamheten och i leverantörskedjan.

Leverantören ska försäkra sig om att den inte medverkar, direkt eller

indirekt, till kränkningar av mänskliga rättigheter. Detta inkluderar även då leverantören underlåter att ställa frågor om kränkningar av de mänskliga rättigheterna eller drar nytta av kränkningar som begås av någon annan.

Leverantören ska ha rutiner för att utvärdera risken för att de genom sin verksamhet medverkar till

kränkningar av de mänskliga rättigheterna.

ILO:s åtta kärnkonventioner om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet och FN:s barnkonvention

Ingen förekomst av barnarbete (ILO 138 och 182, FN:s barnkonvention art. 32)

Med barnarbete avses all ekonomisk aktivitet som utförs av en person i skolpliktig ålder eller yngre. Ingen arbetstagare får vara under 15 år (eller 14 år om den nationella lagstiftningen tillåter detta), eller yngre än minimiåldern för arbete, om denna ålder överstiger 15 år.

Ungdomar mellan 15 och 18 år får arbete med icke-farliga arbetsmoment, under förutsättning att de uppnått legal ålder för att arbeta samt har fullgjort nationell skolplikt.

Om barnarbete upptäcks ska leverantören agera utifrån barnets bästa samt hitta lämpliga lösningar i samråd med barnets och barnets familj.

Ingen förekomst av tvångsarbete (ILO 29 och 105)

Med tvångsarbete avses arbete eller tjänster som utförs genom hot om straff eller liknande och som inte utförs på frivillig basis.

Tvångsarbete, inklusive slavarbete, kontraktarbete eller ofrivilligt fängelsearbete ska inte förekomma. Allt arbete ska vara frivilligt och

arbetstagaren ska ha rätt att sluta sitt arbete efter en rimlig uppsägningstid.

Ingen förekomst av diskriminering eller trakasserier (ILO 100 och 111)

Med diskriminering avses åtskillnad av arbetstagare som inte grundar sig på meriter eller kvaliteter, utan innebär särbehandling på osakliga grunder. Leverantören ska verka för mångfald och lika möjligheter i verksamheten. Diskriminering på grundval av etnisk tillhörighet, kön, civiltillstånd, graviditet, religion, socialt eller etniskt ursprung, nationalitet, funktionsnedsättning, politiska åsikter, fackligt engagemang eller sexuell orientering får inte förekomma.

Med trakasserier avses när arbetstagare utsätts för hård eller omänsklig behandling, däribland sexuella trakasserier eller någon form av psykisk eller fysisk bestraffning. Det får inte förekomma trakasserier i verksamheten.

Föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar (ILO 87 och 98)

Med föreningsfrihet och kollektiva förhandlingar avses formaliserade och/eller icke formaliserade samarbeten för att främja och försvara egna intressen i arbetslivet och i förhållandet mellan arbetsgivare och arbetstagare. Leverantören förväntas erkänna och respektera arbetstagares (och

arbetsgivares) rätt att organisera sig, ansluta sig till organisationer, samt rätten att förhandla kollektivt. I länder där föreningsfriheten är begränsad eller under utveckling, ska leverantören medverka till att anställda får möta företagsledningen för att diskutera löne- och arbetsvillkor utan negativa konsekvenser.

Lagstiftning

Leverantören måste minst uppfylla lokala lagar och föreskrifter i de länder där de bedriver sin verksamhet.

Lön ska betalas direkt till arbetstagaren på överenskommen tid och till fullo. Leverantören ska verka för att levnadslöner betalas till de anställda, och får i inget fall betala mindre än den nationellt/lokalt lagstadgade minimilönen. Övertidsersättning ska betalas ut och tydligt specificeras i lönebeskedet. Arbetstagarna ska ha minst en vilodag i veckan. Veckoarbetstiden får inte överstiga de lagliga gränserna eller 60 timmar i veckan, inklusive overtid. Ledighet, inklusive semester, helgdagar, sjukledighet och föräldraledighet ska ersättas i enlighet med nationell lagstiftning.

Arbetsmiljön ska vara säker och hygienisk (ILO 155 och 170)

Med säker och hygienisk arbetsmiljö avses att arbetstagaren ska, då den befinner sig på en plats som arbetsgivaren har direkt eller

indirekt kontroll över, garanteras att vara fri från eller skyddas mot förhållanden som kan utgöra en fara för arbetstagarens fysiska och/eller psykiska hälsa.

Arbetstagaren som arbetar i leverantörens verksamhet ska erbjudas en säker och hälsosam arbetsmiljö där förebyggande åtgärder, som minimerar skador och hälsorisker ska vidtas.

Anställda ska få utbildning om de eventuella hälsorisker som arbetet kan medföra, inklusive brandsäkerhet, farliga arbetsmoment och första hjälpen. Arbetsgivaren ska, så långt det är möjligt, tillhandahålla relevant skyddsutrustning och se till att information om hälsa och säkerhet finns lättillgänglig på arbetsplatsen. Nödutgångar ska vara tydligt markerade och upplysta och får inte vara blockerade.

Utrymningsövningar och testning av brandlarm ska genomföras regelbundet.

Miljö

Leverantörer ska bedriva sin verksamhet med hänsyn till miljön och följa lokal och nationell miljölagstiftning. Genom att ha rutiner för att identifiera, mäta och följa upp sin miljöpåverkan ska leverantören arbeta med att ständigt förbättra sin miljöprestanda och minimera resursförbrukning och utsläpp. Leverantören ska sträva mot ett

livscykelperspektiv avseende miljöpåverkan från produkter och tjänster, och ska ställa miljökrav på underleverantörer.

FN:s konvention mot korruption

Leverantören ska inte direkt eller indirekt erbjuda eller ge otillbörlig betalning eller annan ersättning till någon person eller organisation i syfte att erhålla, behålla eller styra affärer eller få annan otillbörlig fördel inom ramen för sin verksamhet. Leverantören ska inte direkt eller indirekt begära eller acceptera någon form av otillbörlig betalning eller annan ersättning från tredje part som kan påverka objektiviteten vid affärsbeslut.

Efterlevnad

Öppenhet i leverantörskedjan krävs för att kunna garantera att uppförandekoden efterlevs. För det fall att Malmö stad vill följa upp efterlevnaden av uppförandekoden kommer detta att ske genom att staden begär in dokumentation, utför revisioner på plats, granskar och godkänner åtgärdsplaner och kontrollerar implementeringen av dessa. Leverantörer uppmanas att vidta lämpliga åtgärder för att innehållet i denna uppförandekod implementeras i den egna verksamheten liksom i leverantörskedjan.

Uppdatering

Denna uppförandekod kommer att uppdateras om och när det är relevant.

Avser

Hyreskontrakt nr [anges]	Fastighetsbeteckning [anges]
-----------------------------	---------------------------------

Hyresvärd

Namn [anges]	Personnr/orgnr [anges]
-----------------	---------------------------

Hyresgäst

Namn Malmö kommun genom dess Hälsa-, vård- och omsorgsnämnd	Personnr/orgnr 212000-1124
--	-------------------------------

**Information om
behandling av
personuppgifter****Behandling av personuppgifter**

Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmanar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.

Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig

Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.

Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlagga hyra för lokalen.

För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.
- Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policys.

När raderar vi personuppgifterna?

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekt, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.

Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna

Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.

Vilka får ta del av personuppgifterna?

Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelse av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.

- Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.
- Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.
- Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.
- Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.
- Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.
- Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.
- Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.

Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.

Övrigt

Grön bilaga

Avser	Hyresavtal nr [anges]	I Fastigheten, Ort [anges], Malmö
Hyresvärd	[anges]	Organisationsnummer [anges]
Hyresgäst	Malmö kommun, genom dess Hälsa-, vård- och omsorgsnämnd	Organisationsnummer 212000-1124

Hyresvärden och Hyresgästen benämns nedan gemensamt som "Parterna" och individuellt "Part".

1 BAKGRUND

Denna avtalsbilaga till ett lokalhyresavtal innehåller villkor som gör avtalet till ett grönt hyresavtal. När avtalet ingås ska parterna gemensamt gå igenom bilagans alla punkter. Avtalsbilagan inleds med en allmän avsiktsförklaring som beskriver parternas samverkan. Efterföljande avsnitt utgör avtalsvillkor som kompletterar hyresavtalet

2 AVSIKTSFÖRKLARING

Detta avtal innebär att parterna förbinder sig att samverka för ett miljömässigt hållbart hyresförhållande. Det åligger båda parterna att ta initiativ till åtgärder och aktiviteter som kan minska hyresförhållandets miljöpåverkan samt förbättra miljö och hälsa i lokalen.

Parterna ska samverka för minskad klimatpåverkan och resursanvändning. Det innefattar att optimera uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen utifrån hur den används. Det innebär också att hitta lösningar för ökat återbruk, återvinning och delande.

Miljöanpassade och icke hälsovådliga material ska användas i byggnad och inredning. Hyresgäst och hyresvärd ska genomföra aktiviteter och åtgärder som möjliggör och driver hållbara beteenden, enligt vad som framgår nedan.

3 INFORMATION

3.1 Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen under hyresförhållandet kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska lämnas i samband med tillträdet av lokalen eller vid tidpunkt som parterna skriftligen kommit överens om. Därefter ska uppdaterad information hållas tillgänglig t.ex. i husbok, webbsida eller kundplattform. Informationen ska minst omfatta områdena:

- avfallshantering och återvinning från hyresgästens verksamhet
- energieffektiv användning av lokalen funktionalitet för inomhusklimat t ex solavskärmning och ventilation

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
d	t

- lösningar som bidrar till en resurseffektiv användning av ytor och andra faciliteter t ex samnyttjande av mötesrum, omklädningsrum m m
- bevarande och minimering av ombyggnationer återbruk, materialval och avfallshantering i samband med underhåll och ombyggnationer
- gröna transporter och mobilitet

4 **ENERGI OCH UTSLÄPP**

4.1 Hyresvärden och hyresgästen ska endast köpa ursprungsmärkt förnybar el för användning i lokalen och fastigheten.

Hyresvärd ska inte använda fossila bränslen (direkta inköp) för egen uppvärmning av byggnaden.

Hyresvärd ska endast köpa förnybar eller genom klimatkompensation klimatneutral energi för uppvärmning och kylning¹. Detta krav gäller snarast från och med avtalsskrivning med hänsyn till ingångna avtal, dock senast december 2029.

Hyresvärden ska vid förfrågan från hyresgästen kunna uppvisa verifikat som styrker att kraven uppnåtts.

5 **DATAINSAMLING OCH INFORMATIONSBYTC**

Hyresvärden ska samla in och dela data som behövs för att analysera och kartlägga lokalens och byggnadens miljöpåverkan enligt villkoren i detta avsnitt.

Hyresvärden ska årligen informera hyresgästen om hyresgästens användning av nedanstående resurser. Information om användning ska i första hand baseras på mätning och i andra hand, om mätutrustning saknas, genom andel av totalförbrukning.

- Verksamhetsel (hyresgästens om denne inte har separat abonnemang) i kWh
- Fastighetsel (lokalens andel) i kWh/år
- Utsläppsfaktorer för elanvändning (scope 2 samt scope 3) kg CO₂e/kWh
- Fjärrvärme (lokalens andel) i kWh/år
- Utsläppsfaktorer för fjärrvärme (scope 2 samt scope 3) kg CO₂e/kWh
- Särskild kyla/processkyla (hyresgästens) i kWh/år
- Vatten (hyresgästens) i m³/år
- Avfall (totalt mängd samt andel utsorterat för återvinning) i kg/år

6 **HYRESGÄSTANPASSNINGAR**

6.1 Miljöhänsyn ska tas vid materialval genom att välja material godkända i BASTA eller likvärdigt. Återbrukat/återvunnet byggmaterial ska eftersträvas i lokalen.

6.2 Hyresvärden ska ta fram klimatmål för ombyggnationer av lokalen.

¹ Om klimatkompensation används ska tredjepartscertifiering finnas och system som garanterar att dubbelräkning inte sker.

Sign	
Hyresvärd	Hyresgäst
d	t

- 6.3 Hyresvärden ska i enlighet med Malmö stads Handlingsplan för Malmö stads strategiska kemikaliearbete 2022-2030 i lokaler som används av barn (förskolor, grundskolor mm) inventera och byta ut eventuella PVC-mattor som innehåller hormonstörande ämnen. Inventering ska göras och presenteras tillsammans med en åtgärdsplan för hyresgästen senast 12 månader efter avtalsstart. Utbyte till material utan hormonstörande ämnen ska ha skett senast år 2030. Hyresvärden ska vid förfrågan från hyresgästen kunna uppvisa verifikat som styrker att kravet uppnåtts.

7 METODVAL VID UNDERHÅLL, SKÖTSEL OCH DRIFT

- 7.1 Parterna ska ta miljöhänsyn vid val av metoder för underhåll, skötsel och drift i fastigheten och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

8 GRÖNA TRANSPORTER OCH MOBILITET

- 8.1 Hyresvärden ska i anslutning till lokalen erbjuda säker cykelparkering för personer som nyttjar eller besöker lokalen.

9 UPPFÖLJNING

- 9.1 Hyresvärden åtar sig att delta i uppföljningsmöten kring åtagandena i denna bilaga. Hyresgästen kallar till dessa möten årligen.

Underskrifter

Sign

Hyresvär d	Hyresgäs t
---------------	---------------