



2020-07-03

Ansvar 4944	Objekt 1739	Avtal 002	Projekt 6E76
----------------	----------------	--------------	-----------------

HYRESKONTRAKT LOKAL

Deb	År	Månad	Dag	Sign
Ou	År	Månad	Dag	Sign

Hyresvärd	Malmö kommun, genom dess Servicenämud avdelning Stadsfastigheter			
Hyresgäst	Namn Skolrestauranger		Personnr/orgnr	
	Aviseringsadress Skanningenheten		Postnr 205 80	Ort Malmö
Lokalens adress och beteckning	Adress	Populärnamn Malmö International School	Fastighet Lingarnet 1	
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, om inte annat anges, i fullt brukbart skick att användas till: Mottagningskök			
	<input type="checkbox"/> Hyresvärdens förbinder sig att senast ha vidtagit följande åtgärder:			bilaga
Lokalens omfatt- ning och storlek	Lokalen omfattar:			m ²
	Del i byggnad A plan 1 Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar)			193 LOA
	I hyresrätten ingår			vinds- utrymme
	<input type="checkbox"/> tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> plats för skylt	<input type="checkbox"/> Övrigt	skällar- utrymme
	<input type="checkbox"/> parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> garageplats(er) för bil(ar)		
Inredning	Lokalen uthyres	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffas, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick.		bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning	<input type="checkbox"/> med inredning enligt bilaga		
Hyrestid	Från och med 2023-05-01	Till och med 2043-12-31		
Uppsägningstid Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader		före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader för varje gång	
Hyra	Kronor 592 000 per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra inkl/exkl nedanstående markeringar	
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul			bilaga 1
Värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang		bilaga
		<input type="checkbox"/> Ersättning härför erlaggs enligt särskild överenskommelse		bilaga
Va-kostnad	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang		bilaga
		<input type="checkbox"/> Ersättning härför erlaggs enligt särskild överenskommelse		bilaga
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilations- anläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul		bilaga
El	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang		bilaga
Trappstädning	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen		bilaga
Emballage och sophämtning	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran avseende normalt hushållsavfall	<input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärdens att tillhandahålla erforderligt soputrymme)		bilaga
Snö/ halkbekämpning	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran fram till huvudentrén-soprum-varulevemans	Ombesörjs och bekostas av hyresgästen avseende tomtmark		Bilaga
Skötsel av utemiljö	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran	Ombesörjs och bekostas av hyresgästen avseende tomtmark		
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input type="checkbox"/> Ersättning härför erlaggs enligt särskild överenskommelse		bilaga

Sign  Sign 

2020-07-03

Ansvar 4944	Objekt 1739	Avtal 002	Projekt 6E76
----------------	----------------	--------------	-----------------

Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande - för avtal löpande på längre tid än tre år - oförutsedda kostnadsändringar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller ändring av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsändring erlagga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är _____ procent (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsändringen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan.</p> <p>Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>		
Mervärdesskatt (moms)	<p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Denna som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p>		
Hyrans betalning	<p>Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals <input type="checkbox"/> kalendermånads <input type="checkbox"/> utgång.</p>		
Ränta, betalningspåminnelse	<p>Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.</p>		
Underhåll m m	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytsikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.</p> <p>Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Underhållsansvaret framgår av särskild bilaga</p> <p>Ansvarslista för skola</p> <p>Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.</p> <p>I det fall förhyrningen gäller butiklokal/hantverkslokal med verksamhet beroende av kundtillströmning skall klausul äga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffas.</p> <p>Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden.</p> <p>Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och värden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.</p>		<p>bilaga</p> <p>bilaga</p> <p>bilaga 3</p> <p>bilaga</p>
Myndighetskrav m m	<p>Det åligger _____ hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.</p>		
Revisionsbesiktningar	<p>Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästens tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.</p>		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	<p>Utrymmen som fastighetsskötare och personal från nätagare avseende energi, VA och telefoni eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.</p>		
Skyltar, markiser, fönster, dörrar, etc	<p>Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden ej har befogad anledning vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på fönster, dörrar och skyltar såsom glaskross, klotter etc</p> <p>Se särskilda bestämmelser</p> <p><input type="checkbox"/> hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.</p>		
Låsanordningar	<p>Det åligger _____ hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p>		
Force majeure	<p>Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, å grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>		
Övriga upplysningar	<p>Med stöd av 23-25§§ personuppgiftslagen informeras om att personuppgifter, rörande fysiska personer, i detta avtal såsom namn, adress personnummer m m registreras och lagras tillsammans med övriga uppgifter i avtalet i ett avtalssystem. Syftet är att administrera avgiftsavisering, förhandlingar och andra åtgärders som hör till avtalsförhållandets löpande förvaltning. Personuppgiftsansvarig är Malmö kommun dess Servicenämnd, 205 80 Malmö.</p>		
Säkerhet	<p>Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av _____ bankgaranti _____ borgen _____ lämnas senast den _____</p>		<p>bilaga</p>
			<p>Sign _____</p> <p>Sign </p>



2020-07-03

Ansvar 4944	Objekt 1739	Avtal 002	Projekt 6E76
----------------	----------------	--------------	-----------------

Särskilda bestämmelser	<p><i>BTA: 226 m² inklusive del av miljörum som samutnyttjas med en annan hyresgäst.</i></p> <p><i>Projektet avser ett tillagningskök i nybyggnation av en F-9 skola med kapacitet för 650 elever.</i></p> <p><i>Detta hyresavtal gäller under förutsättning att erforderliga tillstånd erhålls och att medel för investeringen beviljas. Om hyresgästen väljer att inte fullfölja projektet förbinder hyresgästen sig att ersätta Stadsfastigheter för de då nerlagda kostnaderna.</i></p> <p><i>Detta hyresavtal gäller under förutsättning att byggstart sker senast april 2021. Skulle byggstart överskrida detta datum, görs en ny översyn av detta avtal med de förändrade förutsättningarna.</i></p> <p>Hyrestid <i>Hyrestiden är från 2023-05-01 till och med 2043-12-31. Tillträdesdagen är preliminär. Vid förändring av tidplan gäller inflyttning från och med första månadskifte efter godkänd slutbesiktning.</i></p> <p>Hyran <i>Beräkningen av hyran grundas på kostnadsberäkning utförd av Stadsfastigheter, daterad juli 2020.</i></p> <p><i>Investeringens hyresgrundande belopp 9 500 tkr</i> <i>Ränta 3 %</i></p> <p><i>Investeringen har beräknats enligt komponentavskrivningsprincipen.</i></p> <p><i>Hyran uppgår till 592 000 kr per år varav investeringsdelen är 491 000 kr per år.</i></p> <p><i>Marknadsosäkerhetsfaktorns belopp i detta projekt är 500 tkr och ingår ej i ovanstående hyresgrundande belopp.</i></p> <p><i>Hyran avseende investeringsdelen ovan, som beräknats utifrån systemhandlingar, kommer att justeras mot verklig kostnad dock högst upp till 10 000 tkr. Marknadsosäkerhetsfaktorn om 500 tkr genererar en ökad hyreskostnad om 26 000 kr per år.</i></p> <p><i>Sker förändringar i projektet i förhållande till nu gällande systemhandlingar, skall dock dessa förändringar till fullo påverka hyran både upp- och nedåt.</i></p> <p><i>Tilläggsarbeten beställda av hyresgästen ska hyresberäknas och godkännas så som en tillägghyra.</i></p> <p><i>Kostnader för köksmaskiner kommer att faktureras skolrestauranger separat. Dessa är preliminärt beräknade till 4 100 000 kr och kommer att regleras mot verklig kostnad vid faktureringsstillfället. Hyresgästen ansvarar själv för drift och underhåll samt reinvestering av dessa maskiner.</i></p> <p>Skyltar, markiser, fönster, dörrar, etc. <i>För invändig skadegörelse svarar hyresgästen.</i> <i>För utvändig skadegörelse svarar hyresgästen under verksamhetstid men även för tid varvid lokalerna upplåtes av hyresgästen för annan verksamhet. Hyresvärderna svarar för utvändig skadegörelse under övrig tid förutom när skadegörelse orsakats av vårdslöshet eller försummelse av hyresgästen.</i></p> <p>Bilagor</p> <ol style="list-style-type: none"> Indexklausul Ritning Ansvarslista för skolkök 	bilaga						
Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.</p> <table border="1"> <tr> <td>Ort, datum Malmö 2020-10-02</td> <td>Ort, datum Malmö 2020-09-22</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter Jonny Ask Sektionschef Stadsfastigheter</td> <td>Hyresgäst Skolrestauranger Ulf Orm Louise Strand Servicedirektör</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Namnförtydligande</td> </tr> </table>	Ort, datum Malmö 2020-10-02	Ort, datum Malmö 2020-09-22	Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter Jonny Ask Sektionschef Stadsfastigheter	Hyresgäst Skolrestauranger Ulf Orm Louise Strand Servicedirektör		Namnförtydligande	
Ort, datum Malmö 2020-10-02	Ort, datum Malmö 2020-09-22							
Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter Jonny Ask Sektionschef Stadsfastigheter	Hyresgäst Skolrestauranger Ulf Orm Louise Strand Servicedirektör							
	Namnförtydligande							
Överenskommelse om avflyttning	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontrakt att gälla fr o m till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta</p> <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> </table>	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst				
Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst						
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlätes fr o m den på</p> <table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td> <td>Tillträdande hyresgäst</td> <td>Personnr./organisationsnr</td> </tr> </table>	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr./organisationsnr				
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr./organisationsnr						
Ovanstående överlåtelse godkännes	<table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Hyresvärd</td> </tr> </table>	Ort/datum	Hyresvärd					
Ort/datum	Hyresvärd							

