



SVEDALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSEN

 PROTOKOLL
 Sammanträdesdatum: 2018-04-09

§ 62

Upphandling av förskola på Åker bruket

Dnr 2017-000197

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att fatta beslut om tilldelning, efter förhandling, av två hyresavtal och ett markanvisningsavtal avseende köp av fastigheten Svedala 306:330 och uppförande och förhyrning av ny förskola samt förhyrning efter ombyggnad av befintliga byggnader, till Kunskapsporten AB,

att ny förskola skall vara med 8 avdelningar för upp till 160 barn istället för 7 avdelningar för upp till 140 barn,

att teckna hyresavtal med Kunskapsporten AB för uppförande och förhyrning av ny förskola enligt ovan till en hyra av 6 280 000 kronor/år för en tid av 20 år i enlighet med förslag till hyresavtal,

att teckna hyresavtal med Kunskapsporten AB för förhyrning av befintliga byggnader som byggs om för förskola och konferenslokal till en hyra av 259 000 kronor/år för en tid av 20 år i enlighet med förslag till hyresavtal,

att föreslå kommunfullmäktige besluta om att teckna markanvisningsavtal för försäljning av fastigheten Svedala 306:330 med Kunskapsporten AB till en köpeskilling om 4 000 000 kronor och enligt förslag till markanvisningsavtal,

att utbildningsnämnden ska beakta kostnaderna i budgetprocessen för 2019, samt

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har gett uppdrag åt tekniska nämnd att ta fram förfrågningsunderlag för upphandling av hyresavtal för en ny förskola på del av Svedala 306:330 (Åker bruket).

Upphandlingen innefattar att uppdragstagaren skall förvärva mark som ägs av kommunen och som är detaljplanerad för förskola, låter uppföra en förskola för upp till 140 barn samt bygga om befintliga byggnader som därefter hyrs ut till kommunen under en period av 20 år.

Förskolan ska vara inflyttningsklar senast 2019-12-01.

Upphandling har skett enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) och upphandlingskriterierna är årshyra och bedömning av anbudslämnarens förmåga att uppföra och förvalta en förskola.

Ett anbud inkom, efter förlängning av anbudstiden, till den 2017-10-23. Då inkommit anbud inte ansågs tillräckligt förmånligt beslutade kommunen att övergå i förhandlat förfarande utan föregående annonsering.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



SVEDALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum: 2018-04-09

Förhandlingar har skett och parterna har tagit fram förslag till utformning av förskola och befintliga byggnader samt hyresavtal och markanvisningsavtal i enlighet med ställda krav i förfrågningsunderlaget.

Köpeskillingen för fastigheten föreslås till 4 000 000 kr och är satt med beaktande av hyran enligt hyresavtalet. Förskolan föreslås istället för 7 avdelningar vara med 8 avdelningar för upp till 160 barn.

Lokalstrateg Micael Holm och utbildningschef Johan Lundgren är föredragande.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av lokalstrateg Micael Holm, daterad 2018-03-22

Utbildningsnämndens beslut § 58, 2016

Kommunstyrelsen beslut § 282 2016

Förslag till hyresavtal för ny förskola

Förslag till hyresavtal för befintliga byggnader

Förslag till markanvisningsavtal

Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2017-10-30 § 227

Beslut skickas till

Utbildningsnämnd

Teknisk nämnd

Svedab

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



SVEDALA KOMMUN

Micael Holm tel. 040-626 8412

Micael.Holm@svedala.se

Tjänsteskrivelse
2018-03-22
Dnr: 2017-000197

Förslag till beslut om tilldelning av projekt, efter upphandling och tecknande av två hyresavtal samt tecknande av markanvisningsavtal för ny förskola på Svedala 306:330 (Åkerbruket)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att fatta beslut om tilldelning, efter förhandling, av två hyresavtal och ett markanvisningsavtal avseende köp av fastigheten Svedala 306:330 och uppförande och förhyrning av ny förskola samt förhyrning efter ombyggnad av befintliga byggnader, till anbudsgivare.

att ny förskola skall vara med 8 avdelningar för upp till 160 barn istället för 7 avdelningar för upp till 140 barn.

att teckna hyresavtal med Anbudsgivaren för uppförande och förhyrning av ny förskola enligt ovan till en hyra av 6 280 000 kronor/år för en tid av 20 år i enlighet med förslag till hyresavtal.

att teckna hyresavtal med Anbudsgivaren för förhyrning av befintliga byggnader som byggs om för förskola och konferenslokal till en hyra av 259 000 kronor/år för en tid av 20 år i enlighet med förslag till hyresavtal.

att föreslå kommunfullmäktige besluta om att teckna markanvisningsavtal för försäljning av fastigheten Svedala 306:330 med Anbudsgivaren till en köpeskilling om 4 000 000 kronor och enligt förslag till markanvisningsavtal.

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning av ärende

Kommunstyrelsen har gett uppdrag åt Tekniska nämnden att ta fram förfrågningsunderlag för upphandling av hyresavtal för en ny förskola på del av Svedala 306:330 (Åkerbruket).

Upphandlingen innefattar att uppdragstagaren skall förvärva mark som ägs av kommunen och som är detaljplanerad för förskola, låter uppföra en förskola för upp till 140 barn samt bygga om befintliga byggnader som därefter hyrs ut till kommunen under en period av 20 år.

Förskolan skall vara inflyttningsklar senast 2019-12-01.

Upphandling har skett enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) och upphandlingskriterierna är årshyra och bedömning av anbudslämnarens förmåga att uppföra och förvalta en förskola.

Ett anbud inkom, efter förlängning av anbudstiden, till den 2017-10-23. Då inkommit anbud inte ansågs tillräckligt förmånligt beslutade kommunen att övergå i förhandlat förfarande utan föregående annonsering.



SVEDALA KOMMUN

TJÄNSTESKRIVELSE
2018-03-22
KS UPPHAND 2017-000197

Förhandlingar har skett och parterna har tagit fram förslag till utformning av förskola och befintliga byggnader samt hyresavtal och markanvisningsavtal i enlighet med ställda krav i förfrågningsunderlaget.

Köpeskillingen för fastigheten föreslås till 4 000 000 kr och är satt med beaktande av hyran enligt hyresavtalet
Förskolan föreslås istället för 7 avdelningar vara med 8 avdelningar för upp till 160 barn.

Handlingar i ärendet

- Utbildningsnämndens beslut § 58, 2016
- Kommunstyrelsen beslut § 282 2016
- Förslag till förfrågningsunderlag för ny förskola på Åkerbruket, 2017-05-05 (bilagor 1-25)
- Förslag till hyresavtal för ny förskola
- Förslag till hyresavtal för befintliga byggnader
- Förslag till markanvisningsavtal

Skälen för beslut

Kommunstyrelsen har gett uppdrag åt Tekniska nämnden att ta fram ett förfrågningsunderlag för upphandling av ett hyresavtal för ny förskola med 7 avdelningar och för upp till 140 barn på Svedala 306:330 (Åkerbruket).

Uppdraget omfattar att uppdragstagaren skall:

- i) Förvärva fastigheten med befintliga byggnader av Svedala kommun
- ii) Uppföra en förskola i två plan med tillagningskök, iordningställa utemiljö med parkeringsplatser för bilar och cyklar. Bygga om befintliga byggnader för förskoleverksamhet eller annan verksamhet.
- iii) Hyra ut förskolan enligt pkt ii) till kommunen enligt villkor i hyresavtalet från och med 2019-12-01 och för en hyrestid om 20 år.

Ett anbud inkom, efter förlängning av anbudstiden, till 2017-10-23. Då det inkomna anbudet inte ansågs tillräckligt förmånligt beslutade kommunen att övergå i förhandlat förfarande utan föregående annonsering. Förhandlingar har skett och parterna har tagit fram förslag till utformning av förskola och befintliga byggnader samt två hyresavtal och ett markanvisningsavtal.

Fastigheten ägs av Svedala kommun. Detaljplanen och fastighetsreglering (avstyckning) har vunnit laga kraft.

Markanvisningsavtal har förhandlats fram och innehåller förslag till köpekontrakt för köp av Svedala 306:330 till en föreslagen köpeskillning av



SVEDALA KOMMUN

TJÄNSTESKRIVELSE
2018-03-22
KS UPPHAND 2017-000197

4 000 000 kronor och den är föreslagen med beaktande av hyran enligt hyresavtalet. Värdering av fastigheten har gjorts av Värderingsinstitutet i Malmö och värderingsintyg anger 7 500 000 kr.

Utöver köpeskillingen tillkommer för uppdragstagaren kostnader för anslutning av vatten och avlopp, el, eventuellt gas och fiber. Marken överläts till uppdragstagaren i befintligt skick.

Beslut om försäljning av fastigheten fattas av kommunfullmäktige.

Det föreslås att förskolan istället för tidigare beslutat 7 avdelningar istället blir med 8 avdelningar och med plats för upp till 160 barn och med ca 35 personal. Merkostnaden för ytterligare en avdelning är ca 380 000 kr/år.

Två förslag till hyresavtal har tagits fram, ett för nybyggd förskola och ett för ombyggda befintliga byggnader.

I förslagen till hyresavtal anges villkoren för hyresförhållandet.

Svedala kommuns Miljömålsprogram 2014 skall enligt avtalet följas i delar som avser byggnation och förvaltning av fastighet.

Till hyresavtalen har bifogats skisser med planer och fasader på förslag till utformning av ny förskola som väl överensstämmer med lokalprogrammet i förfrågningsunderlaget och som har granskats av verksamheten.

Det befintliga bostadshuset föreslår byggas om till lokaler för förskola i bottenplan och konferens/mötesrum på våning 2. Det befintliga förrådet föreslås byggas om till uteförråd och toalett.

Föreslagen hyra för nybyggd förskola är 6 280 000 kr/år och för ombyggda befintliga byggnader 259 000 kr/år. Inkl. värme, vatten och underhåll samt skötsel av utemiljö men exkl. el för verksamheten och inre underhåll av ytskikt.

Föreslagen hyra för Åkerbrukets förskola ligger i paritet med prognostiserad hyra för Bara Backars förskola som uppförs i Svedabs regi och där byggnation pågår.

MARKANVISNINGSAVTAL
Avseende fastigheten
Svedala 306:330 i Svedala kommun
mellan
Svedala kommun
och
Anbudsgivare

2018-03-22

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAKGRUND	3
2.	ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING	4
3.	TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG	4
4.	BETALNING	4
5.	ÅTGÄRDER FRÅN AVTALSDAGEN TILL TILLTRÄDESDAGEN	4
6.	ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN	4
7.	ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN	5
8.	KOSTNADER OCH INTÄKTER	5
9.	SÄLJARENS GARANTIER	5
10.	SKADELÖSHETSANTAGANDE	6
11.	FRISKRIVNING	6
12.	AVVIKELSE FRÅN GARANTI M.M.	6
13.	ANSVARSBEGRÄNSNINGAR	7
14.	VILLKOR	7
15.	ÖVERLÅTELSEFÖRBUD	7
16.	STÄMPELSKATT M.M.	8
17.	FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRING OCH TILLÄGG	8
18.	TVISTER	8

BILAGOR

Bilaga 2.1	Fastighetskarta Svedala 306:330
Bilaga 2.2	Fastighetsregisterutdrag för Svedala 306:330
Bilaga 2.3	Detaljplan för del av Svedala 306 34 m.fl.,
Bilaga 2.4	Kvalitetsprogram för åkerbruket, 2013-03-22,
Bilaga 2.5	Planbeskrivning för del av Svedala 306 34 m.fl., Åkerbruket, 2013-03-22
Bilaga 2.6	Markplaneringsplan, Södra delen, 2017-02-27
Bilaga 2.7	VA-Plan, Utredning etapp 2, 2017-02-27
Bilaga 2.8	Miljöteknisk markundersökning, 2014-05-09
Bilaga 2.9	Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2017-04-10
Bilaga 2.10	Översiktlig geoteknisk undersökning, Markteknisk undersökning, 2017-04-20
Bilaga 2.11	Ritningar över befintligt bostadshus och förrådsbyggnad: Kv. Svedala 306:34 Planer A0-01dat 2017-02-27 (Bef Byggnad)
Bilaga 2.12	Kv. Svedala 306:34 Fasader A0-02 dat 2017-02-27 (Bef Byggnad)
Bilaga 2.13	Kv. Svedala 306:34 Förråd A0-01dat 2017-02-27 (Bef Byggnad)
Bilaga 3	Hysesavtal
Bilaga 3.1	Gränsdragningslista hyresavtal

DETTA MARKANVISNINGSAVTAL ("Avtalet") är träffat denna dag ("**Avtalsdagen**") mellan:

- (1) **Svedala kommun**, organisationsnummer 212000-1074, 233 80 Svedala ("**Säljaren**"); och
- (2) **Anbudsgivare**, organisationsnummer xxxxxx-xxxx, ("**Köparen/Hyresvärden**").

Säljaren och Köparen/Hyresvärden benämns fortsättningsvis var för sig för "**Part**" och gemensamt för "**Parterna**".

1. BAKGRUND

- 1.1 Säljaren äger fastigheten Svedala 306:330 i Svedala kommun ("**Fastigheten**").
- 1.2 Säljaren önskar att det på Fastigheten projekteras, uppförs och iordningställs anläggningar, ytor och byggnader för förskola med kapacitet för upp till 160 barn och cirka 35 personal samt därtill hörande utemiljö för förskola och erforderliga parkeringsplatser ("**Byggnationen**"). I Byggnationen ingår iordningsställande av på Fastigheten befintlig byggnad som på Avtalsdagen är upplåten med bostadshyresrätt. Säljaren önskar att Fastigheten förvärfas av extern aktör samt att denna externa aktör på Fastigheten uppför Byggnationen och hyr ut Byggnationen till Säljaren.
- 1.3 Detaljplan som medger att Byggnationen uppförs på Fastigheten har vunnit laga kraft, se Bilaga 2.3.
- 1.4 På Fastigheten finns bostadsbyggnad och ett förråd i enlighet med vad som framgår av ritningar på Bilaga 2.11 t.o.m. 2.13 samt en ekonomibygnad.
- 1.5 I syfte att uppfylla sitt önskemål enligt punkt 1.2 ovan har Säljaren, i sin egenskap av upphandlande myndighet, genomfört en upphandling enligt lag (2007:1091) om offentlig upphandling ("**LOU**") avseende Säljarens förvärv av hyresrätten till Fastigheten innefattande Byggnationen, inklusive den byggtreprenad avseende Byggnationens uppförande som hyresavtalet förutsätter ("**Upphandlingen**").
- 1.6 Upphandlingen har resulterat i att Säljaren genom tilldelningsbeslut beslutat tilldela Köparen/Hyresvärden rätten att teckna dels (i) Avtalet, dels (ii) hyresavtal enligt Bilaga 3, genom vilket Köparen/Hyresvärden hyr ut Fastigheten innefattande Byggnationen till Säljaren, ("**Hyresavtalet**") och utförandet av den byggtreprenad som Hyresavtalet förutsätter.
- 1.7 Parterna avser att på Avtalsdagen ingå Hyresavtalet.
- 1.8 Säljaren har för avsikt att överlåta Fastigheten och Köparen/Hyresvärden har för avsikt att förvärva Fastigheten i enlighet med villkoren i Avtalet.
- 1.9 Sedan Köparen/Hyresvärden förvärvat Fastigheten åtar sig Köparen/Hyresvärden i egenskap av byggherre projektera, uppföra och iordningställa Byggnationen på Fastigheten i enlighet med vad som anges i Avtalet och Hyresavtalet. Byggnationen ska vara anpassad för den förskoleverksamhet som Säljaren avser bedriva på Fastigheten.
- 1.10 Byggnationen ska kunna tas i bruk för förskoleverksamhet från och med den 1 december 2019.

2. ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING

- 2.1 Säljaren överlåter härmed till Köparen/Hyresvärden Fastigheten för en köpeskilling om fyramiljoner kronor (4 000 000) kronor ("**Köpeskillingen**").

2.2 Köpeskillingen är satt med beaktande av hyran enligt hyresavtalet.

3. TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

3.1 Köparen/Hyresvärden ska tillträda Fastigheten på den dag som infaller på den tionde bankdagen efter det att det föreligger lagakraftvunnet beslut om att bevilja bygglov för Byggnationen ("**Tillträdesdagen**").

3.2 Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen/Hyresvärden först på Tillträdesdagen.

4. BETALNING

Köparen/Hyresvärden ska betala Köpeskillingen, genom insättning på av Säljaren anvisat konto, på följande sätt:

På Tillträdesdagen	4 000 000 kronor
--------------------	------------------

5. ÅTGÄRDER FRÅN AVTALSDAGEN TILL TILLTRÄDESDAGEN

5.1 Säljaren ska förvalta Fastigheten på sedvanligt sätt fram till Tillträdesdagen, såvida inte annat överenskommes skriftlig mellan parterna. Säljaren förbinder sig att inte träffa nya avtal avseende Fastigheten utan Köparens/Hyresvärdens skriftliga godkännande.

5.2 Säljaren ska tillse att bostadshuset på Fastigheten är tomtställt på Tillträdesdagen och att hyresförhållandet då har upphört.

5.3 Köparen/Hyresvärden ska omgående efter Avtalsdagen påbörja projekteringen och bygglovsprocessen avseende Byggnationen i enlighet med vad som anges i och följer av Hyresavtalet. Köparen/Hyresvärden ska aktivt driva arbetet på sådant sätt att Byggnationen står klar till det datum då Byggnationen ska tas i bruk.

5.4 Det åligger Köparen/Hyresvärden att ansöka om bygglov och erlägga bygglovsavgift. Kostnaden för planprövning ingår i Köpeskillingen. Därmed ska ytterligare planavgift inte erläggas. Köparen bekostar eventuell erforderlig detaljplaneändring. Gatukostnadsersättning enligt idag gällande detaljplan för Fastigheten ingår i Köpeskillingen.

5.5 Köparen/Hyresvärden äger rätt att före Tillträdesdagen disponera Fastigheten för markundersökning, projektering, provborring och andra åtgärder som krävs för som förberedelse av Byggnationen, under förutsättning att detta Avtal undertecknats av båda Parter. Köparen/Hyresvärden måste meddela Säljaren om när denne önskar tillträde.

6. ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

6.1 När Köparen/Hyresvärden på Tillträdesdagen har betalat Köpeskillingen ska ett av Säljaren kvitterat köpebrev överlämnas till Köparen/Hyresvärden. Köpebrevet ska innehålla uppgift om det överlåtelseförbud som anges i punkten 15 nedan.

6.2 På Tillträdesdagen ska Säljaren överlämna de handlingar (undantaget värdeintyg) till Köparen/Hyresvärden som behövs för att få lagfart. Säljaren ska även överlämna övriga handlingar som kan vara av betydelse för Köparen/Hyresvärden i egenskap av ägare till Fastigheten och som Säljaren innehar.

- 6.3 En sedvanlig likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I den ska så mycket som möjligt av Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen/Hyresvärden och Säljaren. Det som inte kan fördelas då, ska slutligt avräknas mellan Köparen/Hyresvärden och Säljaren snarast möjligt efter Tillträdesdagen.

7. ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN

- 7.1 Köparen/Hyresvärden ska omedelbart efter Tillträdesdagen ansöka om full lagfart avseende sitt förvärv av Fastigheten.
- 7.2 Köparen/Hyresvärden ska senast sex (6) månader efter Tillträdesdagen påbörja uppförandet av Byggnationen på Fastigheten i enlighet med vad som anges i och följer av Hyresavtalet. Köparen/Hyresvärden ska aktivt driva arbetet på sådant sätt att Byggnationen kan uppföras så snart som möjligt.
- 7.3 Köparen/Hyresvärden svarar på egen bekostnad för åtgärder som erfordras för att ställa marken i sådant skick att Byggnationen kan genomföras (t.ex. sanering av markförorening och grundläggning).

Anslutningsavgift för, värme (gas, fjärrvärme etc.), el, vatten, avlopp och dagvatten, fiber för IT eller telefon har inte erlagts. Det åligger Köparen/Hyresvärden att på egen bekostnad betala ovan anslutningsavgifter för Byggnationen, samt för på Avtalsdagen befintliga byggnader. På Avtalsdagen har befintligt bostadshus enskilt vatten och avlopp.

8. KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kostnader för och intäkter från Fastigheten för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen/Hyresvärden.

9. SÄLJARENS GARANTIER

- 9.1 Säljaren garanterar:
- 9.1.1 att Säljaren per Tillträdesdagen är ensam civilrättslig lagfaren ägare till Fastigheten;
- 9.1.2 att Fastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av inteckningar som gäller gemensamt i flera fastigheter;
- 9.1.3 att Fastigheten på Tillträdesdagen inte är pantsatt;
- 9.1.4 att Fastigheten på Tillträdesdagen inte belastas av annan nyttjanderätt eller annan belastning utöver de som framgår av Avtalet eller av fastighetsregisterutdrag för Fastigheten, Bilaga 2.2;
- 9.1.5 att det per Avtalsdagen inte finns domar, beslut, förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet beträffande Fastigheten (i) som Säljaren eller någon annan är skyldig att efterkomma och som inte har efterkommit på vederbörligt sätt senast på Tillträdesdagen eller (ii) som begränsar Säljarens rådighet eller som annars medför förpliktelser eller inskränkning beträffande Fastigheten, och ingen sådan dom, beslut, föreläggande eller liknande hänförligt till omständigheter eller förhållanden som gällt eller inträffat före Tillträdesdagen kommer att meddelas, med undantag för dom, beslut, föreläggande eller motsvarande hänförligt till befintlig miljöförorening på fastigheten;

- 9.1.6 att det per Avtalsdagen inte föreligger någon domstolstvist eller skiljetvist rörande Fastigheten, och
- 9.1.7 att Säljaren fram till och med Avtalsdagen har informerat Köparen om alla omständigheter som Säljaren haft kännedom om och förstått eller borde förstått är av betydelse för Köparens undersökning och värdering av Fastigheten eller annars för förvärvet av Fastigheten enligt Avtalet.

10. SKADELÖSHETSANTAGANDE

För de fall merkostnaden för sanering (dvs. endast kostnader som är direkt hänförliga till saneringen) av föroreningar i mark som måste ske för att Fastigheten skall få nyttjas som förskola, skola etc. överstiger 5 000 000 kronor skall Säljaren ersätta Köparen/Hyresvärden för det överskjutande beloppet krona för krona.

11. FRISKRIVNING

- 11.1 Köparen/Hyresvärden har haft möjlighet att besiktiga Fastigheten och att i övrigt undersöka alla förhållanden som rör Fastigheten. Säljaren har även lämnat information till Köparen/Hyresvärden om Fastigheten och Köparen/Hyresvärden har fått del av alla efterfrågade handlingar för att kunna genomföra besiktningen. Köparen/Hyresvärden har därvid bland annat fått del av handlingar som återfinns i Bilagorna 2.2 t.o.m. 2.13 och känner till den information som framgår där. Säljarens garantier gäller inte för sådana omständigheter som Köparen/Hyresvärden känner till per Avtalsdagen.
- 11.2 Med undantag för vad som uttryckligen garanterats i att-satserna i punkten 9.1 ovan friskriver Köparen/Hyresvärden Säljaren från ansvar för fel av vad slag det vara må inom- eller utomkontraktuellt, såsom faktiska och rättsliga fel, rådighetsfel, så kallade dolda fel samt brister i miljöhänsen däribland innefattande men inte begränsat till ansvar för efterbehandling av Fastigheten och avstår således från alla framtida anspråk i dessa delar med undantag för vad som framgår av punkten 11.1 ovan. Friskrivningen gäller även fel som faller under gällande miljölagstiftning med undantag för vad som framgår av punkten 11.1 ovan.
- 11.3 Parterna är överens om att Köparen/Hyresvärden inte ska kunna rikta några som helst krav enligt jordabalken, köplagen eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt mot Säljaren i anledning av överlåtelsen av Fastigheten.
- 11.4 Vid bestämmande av Köpeskillings storlek har hänsyn tagits till ovanstående ansvarsfördelning.

12. AVVIKELSE FRÅN GARANTI M.M.

- 12.1 Vid avvikelse från lämnade garantier äger Köparen/Hyresvärden rätt till avdrag på Köpeskillingen enligt 4 kap. 19 c § jordabalken, varvid Säljarens ersättningsansvar på grund av garantiavvikelse inte kan överstiga Köpeskillingen. Vid annat kontraktsbrott äger Köparen/Hyresvärden rätt till skadestånd för direkt skada. Köparen/Hyresvärden har inte rätt till någon annan påföljd enligt jordabalken eller någon annan lag, allmänna avtalsrättsliga principer eller i övrigt.
- 12.2 Om inte Köparen/Hyresvärden inom 30 dagar från det att Köparen/Hyresvärden skäligen märkt avvikelse från garanti och senast inom 9 månader från Tillträdesdagen reklamerar avvikelsen förlorar Köparen/Hyresvärden rätten att återöppna avvikelsen.

- 12.3 Endast enskild avvikelse från lämnad garanti överstigande tjugofemtusen (25 000) kronor får göras gällande och avdrag på Köpeskillingen ska endast göras för den del av avvikelserna som sammantaget överstiger fyrahundratusen (400 000) kronor.

13. ANSVARSBEGRÄNSNINGAR

- 13.1 Inget ansvar ska åligga Säljaren i anledning av garantiavvikelse i den mån försäkringsersättning för en sådan garantiavvikelse utgår eller om Köparen/Hyresvärden erhåller ersättning från tredje man.
- 13.2 Inget ansvar ska uppkomma om och i den utsträckning som Säljaren, utan dröjsmål, efter eget val och utan kostnad eller hinder av väsentlig betydelse för Köparen/Hyresvärden, avhjälper en garantiavvikelse.
- 13.3 Om en skada är avdragsgill ur skattesynpunkt för Köparen/Hyresvärden eller medför bortfall av skattepliktig intäkt ska det belopp som betalas av Säljaren reduceras med ett belopp motsvarande skadan multiplicerad med för Köparen/Hyresvärden gällande skattesats.

14. VILLKOR

- 14.1 Avtalet är villkorat av:
- a) att Parterna på Avtalsdagen även undertecknar Hyresavtalet;
 - b) att Köparen/Hyresvärden inom trettio (30) dagar från Avtalsdagen överlämnar moderbolagsgaranti till Säljaren i enlighet med vad som anges i Hyresavtalet; samt av
 - c) att Säljaren inte har hävt Hyresavtalet i enligt med vad som anges i Hyresavtalet före Tillträdesdagen, dock senast två år från Avtalsdagen.
- 14.2 För det fall något av villkoren i punkterna 14.1 a) – c) inte har uppfyllts senast ovan angivna tidpunkter faller Avtalet utan vidare ersättningsrätt för någon av Parterna.

15. ÖVERLÅTELSEFÖRBUD

- 15.1 Parterna är överens om att Köparen/Hyresvärden inte före den 1 december 2027, får överlåta eller på annat sätt frångå sig äganderätten till Fastigheten eller del av Fastigheten utan att dessförinnan ha inhämtat Säljarens skriftliga samtycke därtill.
- 15.2 Säljaren ska lämna sitt samtycke till koncernintern överlåtelse av Fastigheten, förutsatt att inte det finns särskilda skäl att neka. Säljaren ska också lämna samtycke till en extern överlåtelse av Fastigheten, om Säljaren bedömer att förvärvaren, på ett likvärdigt sätt som Anbudsgivaren, org.nr xxxxxx-xxxx, uppfyller utvärderingskriterierna i Upphandlingen samt de krav som hade krävts för att ha kunnat tilldelas Avtalet i Upphandlingen, allt dock förutsatt att sådant leverantörsbyte inte kan anses strida mot lag. Säljaren samtycker till extern överlåtelse av Fastigheten ska dock inte behöva lämnas mer än en gång fram till den 31 december 2027. Säljarens samtycke till överlåtelse enligt denna punkt förutsätter att Köparen och förvärvaren i förvärsavtalet avtalar om ett motsvarande överlåtelseförbud för förvärvaren, som endast kan frångås genom skriftligt samtycke från Säljaren (Svedala kommun).

16. STÄMPELSKATT M.M.

Köparen/Hyresvärden ska svara för alla lagfarts- och inteckningskostnader som är förenade med överlåtelsen och Köparen/Hyresvärden är ensam ansvarig för att stämpelskatt betalas.

17. FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRING OCH TILLÄGG

17.1 Avtalet innehåller allt som avtalats mellan Köpare och Säljare angående överlåtelsen av Fastigheten.

17.2 Ändring av eller tillägg till Avtalet, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av båda parter.

18. TVISTER

Twist som uppstår i anledning av Avtalet ska avgöras av allmän domstol.

Avtalet har upprättats och undertecknats i två (2) likalydande exemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

Ort och datum:

Ort och datum:

ANBUDSGIVARE

SVEDALA KOMMUN

Namn:

Namn:

Namn:

Namn:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn:		Personnr/orgnr: XXXXXX-XXXX				
Hyresgäst	Namn: Svedala Kommun		Personnr/orgnr: 212000-1074				
	Aviseringsadress:						
Lokalens adress m.m	Kommun: Svedala	Fastighetsbeteckning: del av Svedala 306:34					
	Gata:	Trappor/hus:	Lokalens nr:				
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Förskola <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.						
	Bilaga:						
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input checked="" type="checkbox"/> 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 bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.						
	Bilaga:						
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	
	Lokal		194	Förråd		65	
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).						
	Bilaga: 1						
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>	
Hyrestid	Från och med den: 2019-12-01		Till och med den: 2039-11-30				
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>24</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> _____ år <input type="checkbox"/> <u>60</u> månader						
Hyra	Kronor 259 000 per år exklusive nedan markerade tillägg						
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga: 2	
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.				<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		
	Bilaga: 3						
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation						
	Betalning:						
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:
	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen			
Avfalls- hantering	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: <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga			Bilaga:
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
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 anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. 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.			
Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt</p> <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.			
Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> 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.				
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: XXXX-XXX	
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.			
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. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga: Bilaga:
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen 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.			
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.			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i 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.		
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 4
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden 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. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		Bilaga: 3.1
	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.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		Bilaga:
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt beivras.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.		Bilaga: 5
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad 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 avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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.		
Låsanordningar	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
Nedsättning av hyra	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.		
Avtalat skick m.m			
Sedvanligt underhåll	<input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	<p>Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga:</p> <p>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.</p>																		
Force majeure	<p>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.</p>																		
Säkerhet	<p>Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p> <p><input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Bilaga:</p> <p>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.</p>																		
Personuppgiftslagen	<p><input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) Bilaga:</p>																		
Särskilda bestämmelser	<table border="1"> <tr> <td>Ritningar</td> <td>Bilaga: 1</td> </tr> <tr> <td>Indexklausul</td> <td>Bilaga: 2</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsskattklausul</td> <td>Bilaga: 3</td> </tr> <tr> <td>Brandskyddsklausul</td> <td>Bilaga: 4</td> </tr> <tr> <td>Fördelning av undehållsansvar, gränsdragningslista</td> <td>Bilaga: 3.1</td> </tr> <tr> <td>Särskilda bestämmelser</td> <td>Bilaga: 5</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bilaga:</td> </tr> </table>	Ritningar	Bilaga: 1	Indexklausul	Bilaga: 2	Fastighetsskattklausul	Bilaga: 3	Brandskyddsklausul	Bilaga: 4	Fördelning av undehållsansvar, gränsdragningslista	Bilaga: 3.1	Särskilda bestämmelser	Bilaga: 5		Bilaga:				
Ritningar	Bilaga: 1																		
Indexklausul	Bilaga: 2																		
Fastighetsskattklausul	Bilaga: 3																		
Brandskyddsklausul	Bilaga: 4																		
Fördelning av undehållsansvar, gränsdragningslista	Bilaga: 3.1																		
Särskilda bestämmelser	Bilaga: 5																		
	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 kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.</p> <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum:</td> <td>Ort/datum:</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn:</td> <td>Hyresgästens namn:</td> </tr> <tr> <td>Namnteckning(firmatecknare/ombud):</td> <td>Namnteckning(firmatecknare/ombud):</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> <td><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande:</td> <td>Namnförtydligande:</td> </tr> </table>	Ort/datum:	Ort/datum:	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:								
Ort/datum:	Ort/datum:																		
Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:																		
Namnteckning(firmatecknare/ombud):	Namnteckning(firmatecknare/ombud):																		
<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt																		
Namnförtydligande:	Namnförtydligande:																		
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.</p> <table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst (namn):</td> <td>Tillträdande hyresgäst (namn):</td> <td>Personnr/orgnr</td> </tr> <tr> <td>Namnteckning (frånträdande hyresgäst):</td> <td>Namnteckning (tillträdande hyresgäst):</td> <td><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):</td> <td>Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hyresvärdens godkännande</td> <td>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</td> <td><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> </tr> <tr> <td>Ort/datum:</td> <td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn:</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr	Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):		Hyresvärdens godkännande	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Ort/datum:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):		Hyresvärdens namn:		
Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr																	
Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt																	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):																		
Hyresvärdens godkännande	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt																	
Ort/datum:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):																		
Hyresvärdens namn:																			

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

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 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 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: 8101-1002	Fastighetsbeteckning: del av Svedala 306:34	
Hyresvärd	Namn:	Personnr/orgnr: XXXXXX-XXXX	
Hyresgäst	Namn: Svedala Kommun	Personnr/orgnr: 212000-1074	
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärderna betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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 <u>100</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ 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.</p> <p>Skulde 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.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:	
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:	

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 hyresvärderna. 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 hyresvärderna 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 lokals 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 byggnadslopp. 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 alltså 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.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn:		Personnr/orgnr: XXXXXX-XXXX			
Hyresgäst	Namn: Svedala kommun		Personnr/orgnr: 212000-1074			
	Aviseringsadress:					
Lokalens adress m.m	Kommun: Svedala		Fastighetsbeteckning: Svedala 306:330			
	Gata:	Trappor/hus:	Lokalens nr:			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Förskola <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
	Bilaga:					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					
	Bilaga: S.B					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
			2236			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
	Bilaga: 1a - 1?					
	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för 30 bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2019-12-01		Till och med den: 2039-11-30			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 24 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> år <input checked="" type="checkbox"/> 60 månader					
Hyra	Kronor 6 280 000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.				Bilaga: 2	
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		
	Bilaga: 3					
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation					
	Betaling:					
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			
	Bilaga:					
	Bilaga:					
	Bilaga:					
	Bilaga:					
	Bilaga:					
	Bilaga:					

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen			
Avfalls- hantering	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: <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga			Bilaga:
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma i 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 anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. 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.			
Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt</p> <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.			
	<p>Hyresvärdens momsplikt</p> <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> 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.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: XXX-XXX	
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.			
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. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga: Bilaga:
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen 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.			
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.			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i 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.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 4
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden 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. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga: 3.1
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skäligen tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga:
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt beivras.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> 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. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga: 5
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad 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 avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> 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.	
Låsanordningar	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	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.	
Avtalat skick m.m	<input type="checkbox"/> 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.	
Sedvanligt underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	<p>Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.</p> <p>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.</p>	Bilaga:
Force majeure	<p>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.</p>	
Säkerhet	<p>Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p> <p><input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____</p> <p>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.</p>	Bilaga:
Personuppgiftslagen	<p><input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)</p>	Bilaga:
Särskilda bestämmelser	<p>Ritningar</p> <p>Indexklausul</p> <p>Fastighetsskattklausul</p> <p>Brandskyddsklausul</p> <p>Särskilda bestämmelser (med bilagor YYY)</p> <p>Gränsdragningslista</p>	<p>Bilaga: 1a - 1?</p> <p>Bilaga: 2</p> <p>Bilaga: 3</p> <p>Bilaga: 4</p> <p>Bilaga: 5</p> <p>Bilaga: 3.1</p> <p>Bilaga:</p>
Underskrift	<p>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.</p> <p>Ort/datum: _____ Ort/datum: _____</p> <p>Hyresvärdens namn: _____ Hyresgästens namn: _____</p> <p>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</p> <p>Namnförtydligande: _____ Namnförtydligande: _____</p>	
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.</p> <p>Frånträdande hyresgäst (namn): _____ Tillträdande hyresgäst (namn): _____ Personnr/orgnr _____</p> <p>Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst): _____ Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst): _____</p> <p>Hyresvärdens godkännande</p> <p>Hyresvärdens godkänner överlåtelsen</p> <p>Ort/datum: _____ Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Hyresvärdens namn: _____ Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare): _____</p>	

Avser	Hyreskontrakt nr: 8101-1001	Fastighetsbeteckning: Svedala 306:330	
Hyresvärd	Namn:	Personnr/orgnr: XXXXXX-XXXX	
Hyresgäst	Namn: Svedala kommun	Personnr/orgnr: 212000-1074	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>6 280 000</u> ska <u>100</u> % eller _____ 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtalet 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 bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2019</u>. <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad bastaligt 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.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föränlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:	
	Hyresvärd:	Hyresgäst:	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):
	Namnförtydligande:	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande:

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

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 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1993, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,03 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 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: 8101-1001	Fastighetsbeteckning: Svedala 306:330	
Hyresvärd	Namn:	Personnr/orgnr: XXXXXX-XXXX	
Hyresgäst	Namn: Svedala kommun	Personnr/orgnr: 212000-1074	
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> 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 <u>100</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ 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.</p> <p>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.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:	

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 beräkningssätt 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 alltså 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.

Avser	Hyreskontrakt nr: 8101-1001	Fastighetsbeteckning: Svedala 306:330	
Hyresvärd	Namn:	Personnr/orgnr: XXXXXX-XXXX	
Hyresgäst	Namn: Svedala kommun	Personnr/orgnr: 212000-1074	
Klausul	<p>Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul.</p> <p><u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u></p> <p>Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.</p> <p>Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen.</p> <p>Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hinderande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten, eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u></p> <p>Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. 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.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p><input type="checkbox"/> omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>		
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:	



SVEDALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2017-10-30

§ 227

Upphandling förskola, Åkerbruket

Dnr 2017-000197

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att, med anledning av att inga lämpliga anbud har kommit in vid upphandlingen av förhyrning av förskola i Svedala kommun (Åkerbruket), övergå i förhandlat förfarande utan föregående annonsering, samt

att inga väsentliga villkor i upphandlingsdokumenten får ändras.

Sammanfattning av ärendet

I Svedala tätort har den ökade inflyttningen skapat ett behov av en förskola på Åkerbruket.

Upphandling har skett enligt lagen om offentlig upphandling och upphandlingskriterierna är årshyra och bedömning av anbudslämnarens förmåga att uppföra och förvalta en förskola.

Med vinnande anbudslämnare tecknas ett markanvisningsavtal, i vilket reglering av markförsäljningen anges och ett hyresavtal i vilket hyresvillkor regleras. I hyresavtalet anges också byggprocessen.

Sista anbudsdatum är den 23 oktober 2017. Upphandlingen innefattar att hyresvärd förvärvar mark som ägs av kommunen och som är detaljplanelagd för förskola.

Förskolan ska vara inflyttningsklar 2019-12-01. Förskolan ska vara med 7 avdelningar för upp till 140 barn och omkring 30 personal. Köpeskillingen för fastigheten föreslås till 7 500 000 kronor i enlighet med framtagna värderingar.

Eftersom inget förmånligt/lämpligt anbud inkommit föreslår teknisk chef att upphandlingen övergår i en förhandlad upphandling.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse om förslag till förfrågningsunderlag för upphandling

Protokollsutdrag teknisk nämnd 2017-05-16 § 74

Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2016-12-19 § 282, 2017-05-29 § 126

Förslag till förfrågningsunderlag upphandling förskola Åkerbruket

Ändringar i förfrågningsunderlaget

Beslut skickas till

Teknisk chef och lokalstrateg

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



SVEDALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2016-12-19

§ 282

Beställning av ny förskola på Åkerbruket

Dnr 2016-000214

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att byggnation av ny förskola på Åkerbruket ska ske genom upphandling av hyresavtal,

att uppdra åt teknisk nämnd att ta fram förslag till förfrågningsunderlag och övriga erforderliga handlingar för beslut i kommunstyrelsen,

att förfrågningsunderlaget ska formuleras så att anbudsgivare ska presentera förslag på användning av befintlig bostadsbyggnad, samt

att inte aktivt erbjuda Svedala Exploaterings AB (Svedab) att lägga anbud.

Sammanfattning av ärendet

På grund av en ökad inflyttning i Svedala tätort finns ett behov av en förskola på Åkerbruket. Utbildningsnämnden har på kommunstyrelsens uppdrag beslutat om förslag på lokalförsörjningsplan. Miljö och teknik rekommenderar att förskolan ska uppföras genom upphandling av hyresavtal.

Handlingar i ärendet

Utbildningsnämndens beslut § 104, 2016

Tjänsteskrivelse av exploateringsenheten daterad 7 september 2016

Plan- och exploateringsutskottets beslut § 24, 2016

Plankarta gällande ny förskola på Åkerbruket.

Illustrationskarta gällande ny förskola på Åkerbruket

Kommunstyrelsens beslut § 149, 2016

Utbildningsnämndens beslut § 58, 2016

Prognos och kapacitet i kommunala och fristående förskolor, 2016-05-05

Yrkanden

Linda Allansson Wester, M, yrkar på förtydligande av beslutspunkt 2, att uppdra åt teknisk nämnd att ta fram förfrågningsunderlag och övriga erforderliga handlingar, att det framgår att det är teknisk nämnd som bereder ärendet till kommunstyrelsen för beslut. Ordförande ställer bifall mot avslag på sitt eget yrkande om redaktionellt förtydligande av beslutspunkten, vilket kommunstyrelsen beslutar bifalla.

Efter överläggningar i kommunstyrelsen om en befintlig bostadsbyggnad på berörd fastighet enas kommunstyrelsen om att lägga till en beslutsatt-sats som lyder: att uppmana teknisk nämnd att i sitt arbete med upphandlingsunderlaget inkludera befintlig bostadsbyggnad i analysen.

Vidare påpekade kommunstyrelsen vikten av att få med miljömålsprogrammets mål i upphandlingsunderlaget.

 Ordförandes signatur

 Justerandes signatur

 Utdragsbestyrkande



SVEDALA KOMMUN

KOMMUNSTYRELSEN

PROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2016-12-19

Beslut skickas till

Teknisk nämnd

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



SVEDALA KOMMUN

UTBILDNINGSNÄMNDEN

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum: 2016-05-02

UN § 58

Dnr UN 2016-154

Beställning av ny förskola på Åkerbruket

Enligt KAAB:s prognos 2016 ökar antalet barn i Svedala tätort. Med utgångspunkt från prognosen kommer inte längre antalet platser på (Nya) Röda skolan att vara tillräckligt för att placera alla barn våren 2020. Utbildningsnämnden behöver därför beställa byggnation av en ny förskola på Åkerbruket där utbyggnad av ett bostadsområde har påbörjats och för att undvika etablering av paviljonger.

Presidiets förslag till beslut

Utbildningsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige framlägga förslag att bygga en ny förskola med 160 platser på Åkerbruket för inflyttning i januari 2020.

Utbildningschefen redogör för ärendet.

Utbildningsnämnden beslutar

att hos kommunfullmäktige framlägga förslag att bygga en ny förskola med 160 platser på Åkerbruket för inflyttning i januari 2020.

Expedieras till: Kommunfullmäktige

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande
