

Välkommen till MKB Fastighets AB



mkbfastighet.se/lokal

INGEN KAN MALMÖ SOM VI

Vi är glada att hälsa dig välkommen som kund hos oss och vi hoppas att du ska trivas i din lokal! MKB är ett av Sveriges största allmännyttiga bostadsbolag med 350 anställda och ägs av Malmö stad. Med nästan 26 000 lägenheter och över 1 000 kommersiella lokaler är vi det största fastighetsbolaget i Malmö med ett värde på runt 48 miljarder kronor. Vi har 32 procent av hyresmarknaden i staden och runt 60 000 Malmöbor bor i en MKB-lägenhet.

VÅRT UPPDRAG

Vårt uppdrag är att förvalta, förädla och utveckla lokaler inom MKBs bestånd. Vi ska bidra till en positiv stads- och områdesutveckling med ökad trygghet och ett bra serviceutbud för våra hyresgäster och Malmöbor.



DETTA ÄR DINA KONTAKTER

MKB KUNDTJÄNST

Felanmälan: info@mkbfastighet.se, 040-33 31 00 (mån-fre kl. 07:00-17:00)

När du felamälar ska du uppge ditt lokalnummer/objektsnummer och adress. Dessa uppgifter hittar du på ditt kontrakt eller på hyresavin.

JOUR

Tel: 040-33 33 33

Vid akuta händelser utanför ordinarie öppettider. T.ex. avsaknad av kallvatten eller vattenläcka. Kontrollera ditt avtal och gränsdragningslista för vad du som hyresgäst ansvarar för. Du kan bli debiterad för utryckningskostnader.

Trygghetsjouren går även att kontakta på vardagar kl. 19:30-04:00 och helger kl. 19:30-05:00



HUSVÄRD

Husvärden ansvarar för hela fastigheten och svarar för reparationer i din lokal som MKB ansvarar för. Husvärden ansvarar även för skötseln av de allmänna utrymmena och utemiljön.

LOKALFÖRVALTARE

Lokalförvaltaren är din kontaktperson gällande avtalsfrågor. Du kontaktar din lokalförvaltare om du har frågor rörande avtalet, renovering, skyltar och vid en eventuell överlåtelse eller uppsägning.

LOKALUTHYRARE

Lokaluthyraren hjälper dig att hitta ny lokal om du är intresserad av att utöka eller flytta din verksamhet. På vår hemsida håller du dig uppdaterad på våra lediga lokaler.



INNAN INFLYTTNING

- Kom igång snabbt** i din nya lokal genom att förbereda dig enligt nedan.

- ELABONNEMANG** El finns i lokalen vid inflytt som levereras av E-on. Önskar du annan leverantör avtalar du fritt med denna. Fråga MKB om anläggnings id.

- SOPHANTERING** Detta regleras i ditt avtal. Om verksamhet genererar grovsopor/förbrukat emballage ansvarar du själv för bortforsling av dessa. Eget avtal kan tecknas för bortforsling av grovsopor. Kontakta exempelvis Sysav. Endast ditt dagliga restavfall får slängas i de gemensamma miljöhusen.

- BREDBAND** MKB Net är ett fibernät som förser MKBs kunder med digitala tjänster. I nätet erbjuder vi flera olika leverantörer.

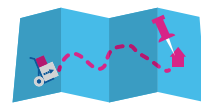
Du måste ha flyttat in i din lokal för att ansluta dig och välja en bredbandsleverantör via MKB Net. Du ansluter dig och väljer leverantör på www.mkbnet.se.

- PARKERING** På mkbfastighet.se/parkering hittar du våra garage och p-platser i Malmö. Ansök om en plats genom att fylla i en intresseanmälan, platsen tilldelas personen med längst kötid.

- ADRESSÄNDRING** Glöm inte att göra adressändring i god tid. Det kan ta ett tag innan den registrerats. Tänk även på att avsluta/flytta dina abonnemang så som försäkring, el, sophantering och internet.

- LÅS** Lås med tre nycklar ingår i lokalen när du flyttar in. Extranöcklar och annan låsning som försäkringsbolag kräver svarar du för.

- FÖRSÄKRING** Din verksamhet skall försäkras enligt hyresavtalet. Innan inflytt skall du teckna försäkring med valfritt försäkringsbolag. Försäkringen skall täcka skador som uppstår vid inbrott, skadegörelse på dörrar och fönster till lokalen och skador som kan uppkomma av din verksamhet.



UNDER DIN HYRESTID

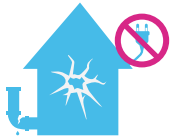
Enligt hyreslagen åligger det hyresgästen att väl vårda lokalerna och vad som tillhör den. Det vill säga att du som kund ska se till att lokalen är väl vårdad under den tid du hyr den och att omkringboende inte utsätts för störningar relaterade till den verksamhet du bedriver.

Hyresbetalning



Hyran betalas i förskott senast sista vardagen i månaden inför varje betalningsperiod. Du har möjlighet att välja e-faktura eller autogiro. Om inget aktivt val görs skickas avierna per post. Kontakta lokaladministratören för eventuella ändringar. Detta gör du via MKBs kundtjänst. 040-33 31 00

Fel i din lokal



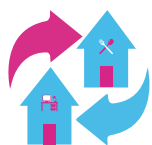
Felanmälan: info@mkbfastighet.se, 040-33 31 00 (mån-fre kl. 08:00-17:00)
Uppge följande vid felanmälan:
Adress samt ditt lokalnummer/objektsnummer.

Jag hyr en lokal som med tiden blivit sliten. Den behöver målas och golven behöver läggas om.



Avtal kan variera men generellt är det du som ansvarar för lokalens golv, väggar och tak. Dessutom ansvarar du själv för underhåll och utbyte av vitvaror samt andra installationer och utrustning som du själv installerat. Du kan själv när som helst på egen bekostnad till exempel måla och tapetsera, om det görs på ett fackmannamässigt sätt.

Får jag ändra användningen av min lokal?



Nej. Verksamheten du hyrt lokalen för är den du får bedriva i lokalen. MKB har valt verksamhet för att det skall passa fastighetens förutsättningar, lokalen och vara förenligt med gällande bygglov. Ta kontakt med MKB om du söker en lokal för annan verksamhet.

Jag har nio månaders uppsägning, kan jag flytta efter nio månader?



Nej. Hyrestiden är den tid du har avtalat om att hyra lokalen. Är hyrestiden till exempel tre år så kan du flytta tidigast till det datum som är angivet som hyrestidens slut i avtalet. För att flytta vid detta datum måste du säga upp avtalet senast nio månader före hyrestidens slut. Gör du inte det löper avtalet i ytterligare tre år.

Får jag ändra planlösningen i min lokal?



Nej. Alla ombyggnader, ändringar och kompletteringar som du vill göra i lokalen måste godkännas av MKB. I vissa fall krävs också godkännande från myndigheter, exempelvis bygglov. Ta kontakt med din lokalförvaltare innan du påbörjar några arbeten.



Får jag överlåta lokalen?

Driver du en näringsverksamhet kan du ha rätt att överlåta hyresrätten till lokalen i samband med att du överlåter verksamheten. Du ska ha hyrt lokalen i tre år för att ha rätt att överlåta den. MKB ska godkänna den tillträdande hyresgästen innan parterna kan överlåta lokalen. Görs via formulär på hemsidan.



Behöver man skriva om avtalet om man byter från enskild firma till AB?

Ja i enskild firma är det du som fysisk person som är kunden. Om verksamheten övergår att drivas som ett aktiebolag måste du kontakta vår lokalförvaltare för att få överlåta hyresavtalet till aktiebolaget.



På min hyresavi ser jag att jag betalat för ett indextillägg. Vad är det?

För att hyresvärden ska få kompensation för inflationen brukar lokalhyrorna oftast justeras med utgångspunkt från förändringar av Konsumentprisindex (KPI). KPI fastställs av Statistiska Centralbyrån. När avtalet tecknas kommer man överens om ett basindex som hyran ska bindas till. Varje år jämförs basindex med det nya KPI och med samma förhållande justeras hyran. Hyresjusteringen är ofta kopplad till en min och max justering av KPI, detta framgår av indexbilagan i ditt hyresavtal.



Jag har haft inbrott och fått skador på entrén, får jag hjälp med det?

Som kund ansvarar du för skador på glasrutor, entrédörrar och andra inbrottskador. Tänk på att det är viktigt att du har en företagsförsäkring om olyckan eller tjuven är framme!



SBA - Systematiskt Brandskyddsarbete

Du ansvarar alltid för säkerheten i din lokal. Du som bedriver följande verksamheter ska dessutom årligen rapportera in ditt SBA till Räddningstjänsten:

- Samlingslokaler/publika lokaler >150 personer
- Skolor förskolor och fritidsanläggningar
- LSS- boende och övriga gruppboende där man inte kan utrymma på egen hand
- Restauranger >50 personer där det serveras alkohol

Mer information om brandskydd hittar du på mkbfastighet.se/lokal



OVK - Obligatorisk ventilationskontroll

Görs vart tredje till vart sjätte år. Eventuella åtgärder efter kontroll kan komma att debiteras lokalkunden beroende på hur hyreskontraktet ser ut. Se gränsdragningslista.

Ingen
kan Malmö
som vi.



mkbfastighet.se/lokal