

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 1039-5001-03

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: 101 Balder City AB		Personnr/orgnr: 556650-8775	
Hyresgäst	Namn: STOCKHOLMS KOMMUN		Personnr/orgnr: 212000-0142	
	Aviseringsadress: Stockholm Stad Utbildningsförvaltningen Gyldéngatan 6, Sandåsgatan 2, 113 27 STOCKHOLM			
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 14		
	Gata: Gyldéngatan 6, Sandåsgatan 2	Trappor/hus:	Lokalens nr:	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Utbildning och därmed förenlig verksamhet ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga:			
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:			
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Utbildning	Plan Hela fastigheten	ca m ² 2 700	Areatyp Plan ca m ²
	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. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 4 ☐ Tillfart för bil för i- och urlastning ☐ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/automat ☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar)			
Hyrestid	Från och med den: 2014-01-01		Till och med den: 2023-12-31	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. i annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 5 år ☐ månader			
Hyra	Kronor 6 480 000 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad Indexklausul. Bilaga: 1			
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 2			
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation Betalning: El ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: va ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: Värme ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: Varmvatten ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: Ventilation ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga:			
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen			

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 1039-5001-03

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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: ☒ 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 avfallsetrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga			Bilaga:
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ 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)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir 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. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.			Bilaga:
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:	5560-2361
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. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön 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.			

Sign 

Sign 

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 1039-5001-03

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	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 3	
Myndighetskrav m.m.	☐ 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. ☒ Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enligt bilaga	Bilaga:	
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enligt bilaga Bilaga: Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☐ enligt bilaga Bilaga:	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga:	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga:	
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 ifrågakvarnande väggar. ☐ 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	☐ Hyresvärden ☒ 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	☐ Hyresvärden ☒ 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. ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		Bilaga:

Sign



Sign



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr: 1039-5001-03

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. 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 hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.
Force majeure	Hyresvärden 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 hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)
Särskilda bestämmelser	Särskilda Bestämmelser
	Bilaga: 3
	Bilaga:
	Bilaga:
	Bilaga:
	Bilaga:
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.
	Ort/datum: Stockholm 2013-10-07 Göteborg
	Hyresvärdens namn: 101 Balder City AB
	Hyresgästens namn: Stockholms Kommun
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namn förtydligande: ERIK SELIN
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.
	Frånträdande hyresgäst (namn):
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namn förtydligande (frånträdande hyresgäst):
	Hyresvärdens godkännande
	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum: Hyresvärdens namn:

Avser	Hyreskontrakt nr 1039-5001-03	Fastighet Spelbomskan 14
Hyresvärd	101 Balder City AB	Person nr/Org.nr 556650-8775
Hyresgäst	Stockholms Kommun	Person nr/Org.nr 212000-0142
Tillägg	INDEXKLAUSUL Av det i hyreskontraktet angivna hyresbeloppet, kr 6 480 000, skall 100 % eller kr 6 480 000 utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till höjningar av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent på bashyran enligt följande: Hyresändring sker alltid per den 1 januari. För bestämmande av ändringen av konsumentprisindex jämförs indextalet för oktober månad år 2013 med indextalet för oktober månad varje påföljande år. Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående tillägg utgå oförändrat.	
Underskrift	Ort/Datum Stockholm 2013-10-07 Göteborg Hyresvärd 101 Balder City AB Namnförtydligande ERIK SELIN	Ort/Datum Stockholm 2013-10-07 Hyresgäst Stockholms Kommun Namnförtydligande Maria Nilsson

**FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL**

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 2

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1039-5001-03		Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 14	
Hyresvärd	Namn: 101 Balder City AB		Personnr/orgnr: 556650-8775	
Hyresgäst	Namn: STOCKHOLMS KOMMUN		Personnr/orgnr: 212000-0142	
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>0</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets 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. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande. Lokalens andel i förhållande till byggnadens totala uthyrbars yta för lokaler På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2013-10-07 <i>Gökberg</i> Hyresvärdens namn: 101 Balder City AB <i>[Signature]</i> Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:		Ort/datum: Stockholm 2013-10-07 Hyresgästens namn: Stockholms Kommun <i>[Signature]</i> Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt <i>delegation</i> Namnförtydligande: Maria Nilsson	

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.

Hand
57

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 1039-5001-03	Fastighetsbeteckning: Spelbomskan 14
Hyresvärd	Namn: 101 Balder City AB	Personnr/Orgnr: 556650-8775
Hyresgäst(er)	Namn: STOCKHOLMS KOMMUN	Personnr/Orgnr: 212000-0142
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	1. Hyresgästen förhyr lokalen i befintligt skick. Innan hyresgästen börjar använda lokalen för det avsedda ändamålet åligger det hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad vidtaga alla åtgärder som av försäkringsbolag, kommunala och/ eller statliga myndigheter kan kräva för att lokalen skall få tagas i bruk för det avsedda ändamålet. 2. Hyresgästen ansvarar för drift/ underhåll/ utbyte av samtliga ytskikt, installationer, lås och larmanordningar som för drift/ underhåll/ utbyte av egen och av Hyresvärdens tillhandahållen inredning och utrustning inklusive eventuella persienner, vitvaror, sanitetsutrustning eller motsvarande i lokalen. Samtliga fasta installationer, inventarier etc, som tex fastmonterade hyllor, ridåvärmare med mera, som tillförts av Hyresvärd eller av Hyresgästen och som återfinns och installerats i lokalen, både innan tillträde samt efter tillträde skall ovillkorligen tillfalla Hyresvärdens vid ett avslutande av hyresförhållandet. 3. För investering som enligt senare särskild skriftlig överenskommelse bekostas av, och därmed ägs av hyresvärdens har hyresgästen möjlighet att betala av investeringen som tillägg till hyran alternativt ersätta Hyresvärdens för hela investeringen som ett engångsbelopp. Tillägget skall jämföras med hyra. Ansvar för drift och skötsel av investeringen samt hyrestilläggets storlek och betalningstidpunkt skall bestämmas i den särskilda överenskommelsen. Investeringen får aldrig överstiga max 500 000 kr exkl moms i varje enskilt fall. För belopp som överstiger 500 000 kr exkl moms måste beslut om investeringen först godkännas av Fastighets AB Balders Vice Vd. Kostnaden för en hyresgästpassning som ska hanteras som ett hyrestillägg ska beräknas enligt följande: Rak avskrivning fördelad över 10 år beräknad enligt en fast årlig kalkylränta om 7 procent. Hyrestillägget utgår från godkänt slutbesked, eller i annat fall från att hyresvärdens skriftligen informerar hyresgästen om att hyresgästpassningen är slutförd och slutbesiktning utförts. Oavskrivna restvärden för gjorda hyresgästpassningar ska slutbetalas vid avtalets upphörande. Hyresgästen har i och med detta avtal rätt till en räntefri renoveringsfond om 500 000 kr exkl moms under hela år 2014 emot uppvisade fakturor. 4. Hyresgästen tecknar fastighetens el-, vatten och värme- abonnemang samt svarar för samtliga kostnader som kan hänföras till dessa abonnemang. 5. Hyresgästen förbinder sig att svara för att verksamheten som avses bedrivas i fastigheten inte vållar hyresobjektet eller till hyresobjektets grannar skada, olägenhet, störande ljud eller buller. 6. Hyresgästen har rätt att frånträda garageytan på plan 1. När Hyresgästen väljer att frånträda garaget skall en uppmätning av ytan ske. Från den dagen då Hyresgästen väljer att frånträda garaget skall hyresobjektets yta	

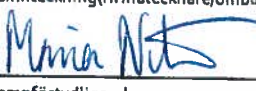
TILLÄGG

Särskilda Bestämmelser

Sid 2 (2)

Bilaga nr: 3

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Grundhyran samt hyresbeloppet angivet i indexklausulen minskas då med 2400 kr/ kvm/ år motsvarande garagets totala yta. Grundhyran kan maximalt minska med 480 000 kr. I övrigt skall hyresavtalet gälla i sin helhet. 7. Detta avtal gäller endast under förutsättning att Cybergymnasiet Nacka AB väljer att frånträda sitt hyresavtal för hyresobjektet. Detta avtal gäller endast under förutsättning att utbildningsförvaltningen erhåller utbildningsnämndens och ekonomiutskottets medgivande om inhyring senast 2013-12-10. 8. Hyresvärden förbinder sig att tillse att samtliga idag befintliga undervisningssalar förses med luft för 32 personer. 9. Hyresvärden skall eftersträva att genomföra planerade underhållsåtgärder under de perioder som skolan har skollov.				
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2013-10-04 Göteborg		Ort/datum: Stockholm 2013-10-04	
	Hyresvärdens namn: 101 Balder City AB		Hyresgästens namn: Stockholms Kommun	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 		Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	
Namnförtydligande: ERIK SELIN		Namnförtydligande: Maria Nilsson		

SD

Strasbys gyrotaks
kontor

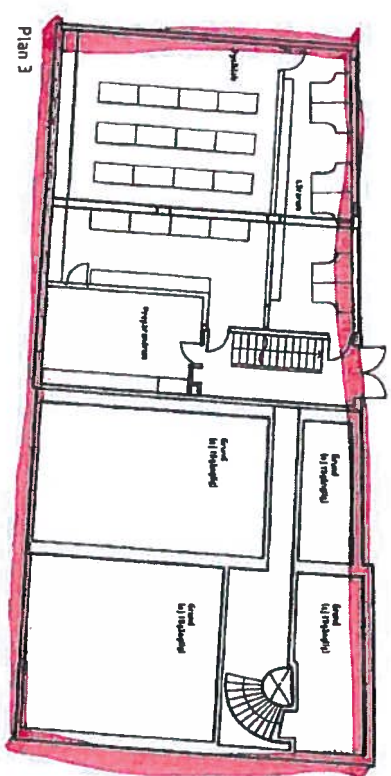
Inkom 2007-04-03
Reg. 07-03578-572

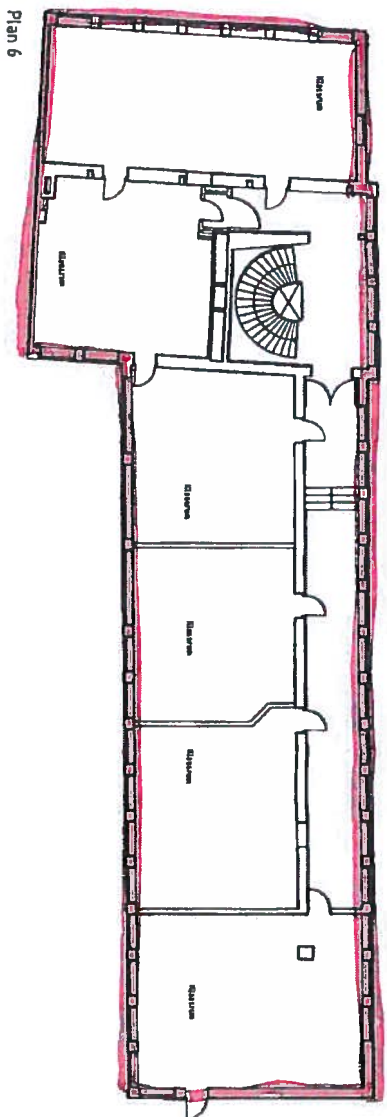
Dat:



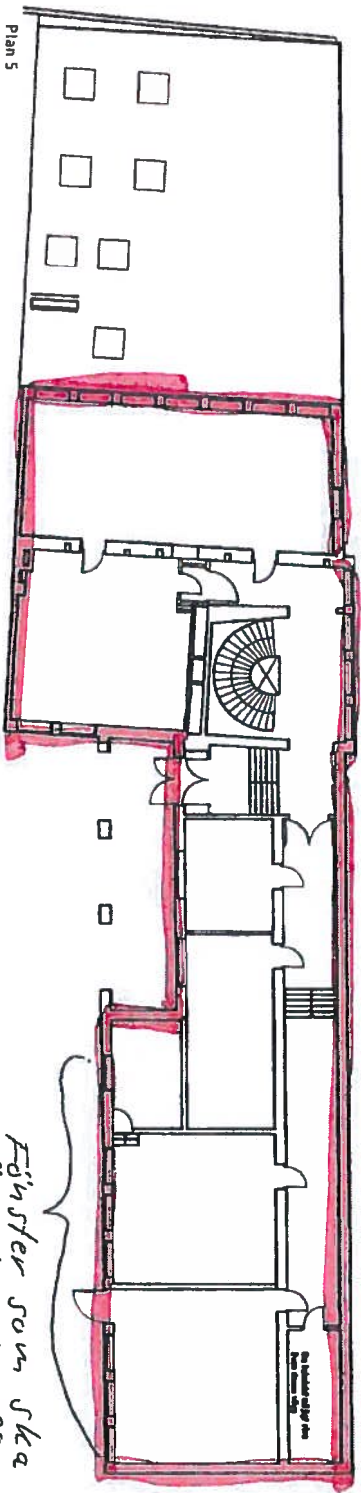
WEEK	
ENDIAN	A-P1.2.3.4

PM



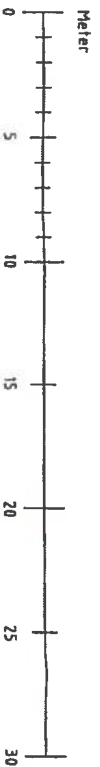


Plan 6



Plan 5

Fönster som ska
sökas bygglov för.
2007-04-11/KH



Stadsbyggnads-
kontoret
Inkom 2007-04-03
Reg. 07-03578-572
Dnr

FÖRKLARINGAR



FÖRHANDSKOPIA

KV SPELBOMSKAN NR 14
SANDSGATAN 2, STOCKHOLM

CYBERMUSEET

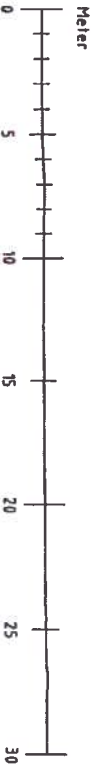
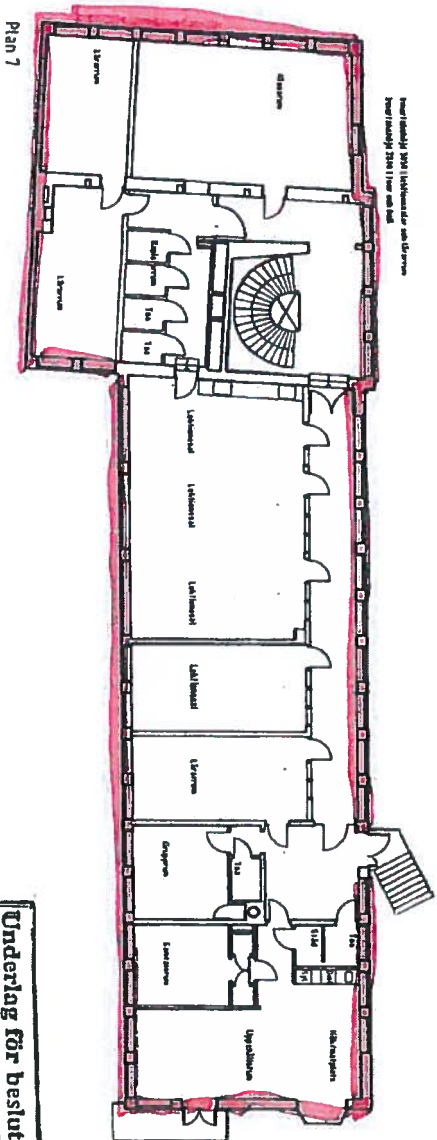
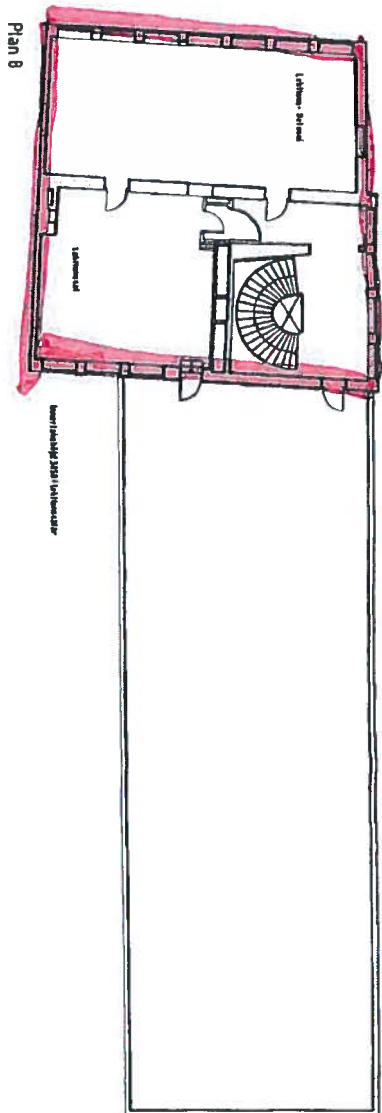
PLAN 5 och 6

INTEL-16

SPRÅK A-P5.6

Underlag för beslut
Datum 2007-05-24

MM



Underlag för beslut
Datum 2007-05-24

Stadsbyrå
kontor
Inkom 2007-04-03
Reg.
Dnr. 07-03 578-572

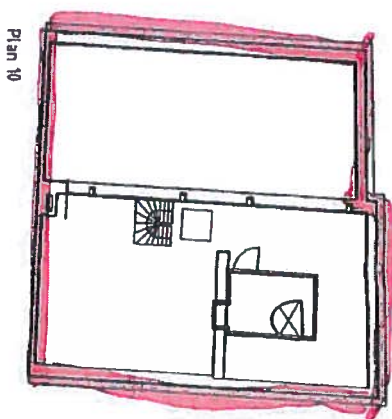
FÖRKLARINGAR



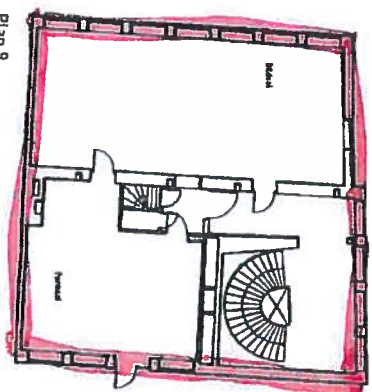
FÖRHANDSKOPIA
KV SPELBOMSKAN NR 14
SANDSGATAN 2, STOCKHOLM

PLAN 7 del 1

A-P7.8

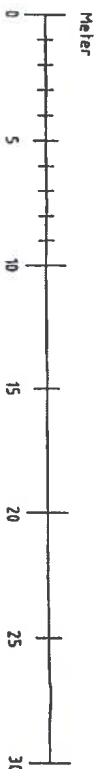


Plan 10



Plan 9

högskolebyggnad 1773 11 skolor



Underlag för beslut
Datum 2007-05-24

Stadsbyggnads
KC nr 1
Inkom 2007-04-03
Reg. 07-03578-57
Dnr.

FÖRKLARINGAR



FÖRHANDSKOPIA

KV SPELBOMSKAN NR 14
SANDSGATAN 2, STOCKHOLM

CYBERNETIK

PLAN 9 och 10

1000 145 A-P9.10