



INTERNHYRESAVTAL

UNDERTECKNADE HAR TRÄFFAT FÖLJANDE ÖVERENSKOMMELSE

Fastighetsägare	Akademiska Hus	Huvudkontraktsnummer: 102081, 102083, 102084, 102086, 102098 samt hus M och hus Z
Hyresvärd	Stockholms stad, Fastighetsnämnden	
Hyresgäst	Stockholms stad, Utbildningsnämnden	
Lokalens adress	Rålambsvägen 20B, 22, 26B, 28CC, 28D, Konradsbergsgatan 1, 3B, 7A, 7B	
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs i befintligt skick. Lokalen skall användas till skolverksamhet, samt därmed förenlig verksamhet.	
Hyresvillkor	För detta avtal gäller huvudavtalets villkor i tillämpliga delar om ej annat anges nedan. Huvudavtalet bifogas som bilaga 1.	
Lokalens storlek	Sammanställning över hyresobjektet, för ritning se bilaga 2. Hus K: 6.677 kvm (kostnaderna för ytan i K-huset kommer att omfördelas i samband med att ytan kommer göras om till gemensamt kök och matsal. Den exklusiva ytan uppskattas till 5000 kvm i det läget). Hus O: 6.243 kvm Hus A-C: 4.693 kvm Hus M: 161 kvm Hus F-G: 2.495 kvm Hus Z: 2.222 kvm <u>Hus V2: 3.273 kvm</u> Summa: 25.764 kvm	
Kontraktstid	Från och med 2013-07-01 till och med 2018-06-30.	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst (12 + 1=) 13 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med 3 år. Hyresgästen har möjlighet att säga upp del av hyresobjektet med ovan angiven uppsägningstid. Med del av objektet avses en avskiljbar del.	
Uppsägnings- och förlängningstid	En uppsägning från fastighetsägaren skall gälla även för detta avtal och hyresvärden skall omgående meddela hyresgästen om så sker.	

Hyra	Hyran enligt detta avtal uppgår till 41.841.000 kr/år. Därutöver tillkommer nedan specificerade tillägg.
Index	Hyran indexuppräknas. Bashyran utgörs av 100% av hyresbeloppet, dvs. 41.841.000 kr.
Fastighetsskatt	Vid avtalets tecknande är fastighetsägaren inte skattepliktig för fastighetsskatt avseende hyresobjektet. Skulle detta ändras under hyrestiden ska hyresgästen erlagga ersättning härför enligt den procentuella andel som hyresobjektet utgör av den totala fastigheten.
El, vatten, och Sophämtning mm	I hyran ingår kostnaderna för va, värme, varmvatten och ventilation. Kostnader för el debiteras hyresgästen enligt självkostnad i separat faktura.
Administrativt tillägg	Hyresvärden debiterar härutöver ett administrativt tillägg om 35 kr/kvm, motsvarande 901.740 kr/år .
Snöröjning och trappstädning	Snöröjning och sandning ombesörjs och bekostas av fastighetsägaren och ingår för hyresgästen i hyran. Trappstädning ombesörjs och bekostas av hyresgästen.
Hyrans betalning	Hyresgästen ska betala kvartalsvis i förskott enligt hyresavi med ett belopp motsvarande vid vart tillfälle utgående hyra jämte tillägg enligt detta avtal.
Lojalitetsplikt	Fastighetsnämnden åtar sig att bevaka Utbildningsnämndens intressen gentemot fastighetsägaren Akademiska Hus. Underhåll av fastigheten ska föregås av samråd med verksamheten och ska i första hand föreläggas till tider då ingen verksamhet bedrivs i lokalen, som t.ex. under sommarlov.
Hyresgästanpassningar	Innan ombyggnadsarbeten påbörjas skall fastighetskontorets skriftliga tillstånd inhämtas. Erforderliga underhålls- och ombyggnadsarbeten i lokalen och fastigheten i övrigt får utföras av fastighetsägaren under hyrestiden varvid hyresgästen skall informeras. Hyresgästen äger icke på grund därav rätt till nedsättning av hyran. Hyresgästen äger enligt detta avtal rätt att under hyrestiden av hyresvärden avropa hyresgästanpassningar av lokalen. I det fall anpassningen ska genomföras av fastighetsägaren ska hyresvärden aktivt arbeta gentemot fastighetsägaren för att anpassningarna utförs, i enlighet med den ovan stadgade lojalitetsplikten. Anpassningarna som överstiger 500.000 kr ska läggas på hyran i form av ett hyrestillägg fördelat på 10 år. Understiger anpassningen 500.000 kr kan hyresgästen välja att anpassningen ställs mot faktura. Kostnaden för en hyresgästanpassning som ska hanteras som ett hyrestillägg ska beräknas enligt följande: <i>Rak avskrivning fördelad över 10 år beräknad enligt STIBOR (tre mån) + 2,5 %. Räntan fastställs årsvis per den 1 januari baserat på förutsättningarna den 1 oktober året innan.</i> <i>Hyrestillägget utgår från godkänt slutbesked, eller i annat fall från</i>



	<i>att hyresvärden skriftligen informerar hyresgästen om att hyresgäst Anpassningen är slutförd och slutbesiktning utförts.</i> Oavskrivna restvärden för gjorda hyresgäst Anpassningar ska slutbetalas vid avtalets upphörande.						
Underskrift	Detta avtal har upprättats i två likalydande originalexemplar av vilka parterna tagit vars ett. <table><tr><td>Ort/Datum</td><td>Ort/Datum</td></tr><tr><td>Fastighetsnämnden</td><td>Utbildningsnämnden</td></tr><tr><td>.....</td><td>.....</td></tr></table>	Ort/Datum	Ort/Datum	Fastighetsnämnden	Utbildningsnämnden		
Ort/Datum	Ort/Datum						
Fastighetsnämnden	Utbildningsnämnden						
.....							
Överenskommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m. till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta. <table><tr><td>Ort/Datum</td><td>Ort/Datum</td></tr><tr><td>Fastighetsnämnden</td><td>Utbildningsnämnden</td></tr><tr><td>.....</td><td>.....</td></tr></table>	Ort/Datum	Ort/Datum	Fastighetsnämnden	Utbildningsnämnden		
Ort/Datum	Ort/Datum						
Fastighetsnämnden	Utbildningsnämnden						
.....							