

HYRESAVTAL

Byggnads AB Karlsson & Wingsjö 556082-0044, 601 85 Norrköping, här nedan kallad hyresvärden, samt *Stockholms Stad genom utbildningsförvaltningen 212000-0142*, här nedan kallad hyresgästen, har denna dag träffat följande hyresavtal.

§ 1 LOKALENS BELÄGENHET OCH ANVÄNDNING

Hyresgästen hyr här nedan specificerad lokal i fastigheten *Tryckeriet 13N* med adress *Lövholmsvägen 2-4 i Stockholm*.

Lokalens yta, ca 2796 m², är belägen i fastigheten inom på bifogad ritning bilaga *Bilaga 1* markerade begränsningslinjer och enligt nedanstående ungefärliga specifikation.

Plan	Butik	Kontor	Lager	Industri	Övrigt	Summa
6	m ²	m ²	m ²	m ²	2796m ²	2796m ²

Parterna har inte gemensamt uppmätt lokalens ytor. Förekommer avvikelser i förhållande till ovan angiven uppskattning föranleder avvikelserna inte rätt för part att under hyrestiden erhålla höjning eller sänkning av hyran eller av tillägg till hyran.

Lokalen skall användas till *Utbildning*.

§ 2 HYRESTID – UPPSÄGNINGSTID - FÖRLÄNGNINGSTID

Hyrestiden gäller från och med *2016-10-01* till och med *2025-09-30*.

Uppsägning av detta avtal skall ske minst ett år före avtalad hyrestids utgång, i annat fall är avtalet förlängt på fem år för varje gång.

§ 3 HYRA M.M.

Hyran utgör för helt år kronor *Sjumiljonerfyrahundratrettiosjutusentrehundrasextiokronor (7.437.360kr)* och skall inklusive indextillägg och eventuella övriga tillägg utan anfordran betalas kvartalsvis i förskott. Hyran omräknas enligt indexklausulen.

§ 4 INDEXTILLÄGG

Till hyran (*7.437.360kr*) skall löpande läggas de tillägg som betingas av förändringen i Statistiska centralbyråns konsumentprisindex, KPI, med 1980 som basår. Om KPI vid något kalenderkvartals början överstiger basindextalet *314,21* skall hyran höjas med det belopp, som motsvarar den förändring varmed indextalet överstiger basindextalet. Hyran omräknas varje kalenderkvartalsskifte med rätt för hyresvärden att ta ut preliminärt indextillägg motsvarande det senast kända indextalet. Det preliminära indextillägget avräknas efter det att indextalet för kalenderkvartalets första månad är känt. Om nu gällande beräkningsgrunder för konsumentprisindex skulle förändras skall indexserie baserad på nuvarande beräkningsgrunder tillämpas.

FL

§ 5 DRIFTSKOSTNADER

Värme, vatten, avlopp, el

Hyresgästen skall till hyresvärden erlagga ersättning för förbrukad värme. Värmekostnaden baseras på förbrukningen 120 kWh/m² och år. Förbrukningstalen ska vara oförändrade under hyrestiden.

Vatten- och avloppskostnader ingår i hyran.

Hyresgästen bekostar all elförbrukning avseende den förhyrda lokalen med tillhörande verksamhetsanpassade installationer. Elkostnaden baseras på förbrukningen 80 kWh/m² och år. Förbrukningstalen ska vara oförändrade under hyrestiden.

Kyla/Ventilation

För den händelse lokalen är utrustad med komfort- och/eller processkyla skall hyresgästen till hyresvärden erlagga ersättning för förbrukad kyla. Förbrukningstalen ska vara oförändrade under hyrestiden.

Ventilation tillhandahålls vardagar kl 08.00-17.00. Om hyresgästen tillhandahålls ventilation under annan tid skall energiförbrukning för fläktar och kyla regleras särskilt.

Sopor

Hyresgästen har rätt att ansluta sig till fastighetens miljöstation.

Bevakning

Om hyresvärden finner att hyresgästen bedriver sådan verksamhet som kräver särskild bevakning i eller i anslutning till lokalen eller fastigheten skall hyresgästen till hyresvärden betala dennes kostnad för bevakningen.

Betalning för driftskostnader erläggs i förskott samtidigt som hyran i övrigt betalas. Det belopp som skall betalas för värme, vatten, avlopp, el och kyla beräknas som förbrukningen multiplicerad med fastighetens å-pris per förbrukad kWh eller m³.

Å-priserna baseras på fastighetens budgeterade mediakostnader. Efter årets slut när verkligt utfall för å-priserna är känt sker en avräkning som regleras mellan parterna genom avisering senast den 30 april.

Utöver vad ovan reglerats gäller för upplåtelseändamål restaurang, grill, kök, gatukök, café, annan servering m fl särskilda bestämmelse avseende evakueringskanaler, vattenförbrukning och fettavskiljare, se Bilaga till lokalavtal/ Bestämmelser för restauranger m.m.

§ 6 MERVÄRDESSKATT

Hyresgästen ☒ bedriver ☐ bedriver inte vid detta avtals undertecknande mervärdesskattepliktverksamhet eller i mervärdesskattehänseende jämställd verksamhet.

Är eller blir hyresvärden skattskyldig för mervärdesskatt för denna uthyrning skall hyresgästen från mervärdesskattskyldighetens inträde samtidigt med hyran erlagga mervärdesskatt.

Om den förhyrda lokalen registrerats för skattskyldighet och upphör hyresgästen med mervärdesskattepliktig verksamhet eller upplåter hyresgästen lokalen i andra hand – även till eget bolag – under hyrestiden skall hyresgästen ersätta hyresvärden dennes kostnader för återbetalningsskyldighet för avdragen mervärdesskatt och de mervärdesskatteavdrag som eljest senare skulle kunnat göras.

§ 7 FASTIGHETSSKATT

Skulle efter 2016-02-01 uppkomma ökade kostnader på grund av att fastigheten blir belastad med fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran betala lokalens andel av fastighetens fastighetsskatt. Till hyran skall då enligt §3 löpande läggas ett tillägg motsvarande lokalens procentuella andel som är beräknad på fastighetens vid avtalstillfället gällande gällande årshyror. För ej uthyrd lokal görs en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Lokalens procentuella andel skall vara oförändrad under hyrestiden.

§ 8 OFÖRUTSEDDA KOSTNADER

Skulle efter hyresgästens undertecknande av avtalet uppkomma oförutsedda ökade kostnader för fastigheten på grund av införande eller höjning av för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага eller ombyggnadsåtgärd eller annan åtgärd, som hyresvärden åläggs genom beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet, förbinder sig hyresgästen att med verkan från inträdd kostnadsökning erlagga lokalens andel av fastighetens kostnadsökning. Lokalens procentuella andel skall beräknas i förhållande till uthyrbara ytor i fastigheten.

Om hyresvärden blir skattskyldig för reklamskatt för hyresgästens skyltar/skyltning på eller inom fastigheten eller på annan fastighet som hyresvärden förvaltar men där hyresgästen skyltar för denna lokal skall hyresgästen till hyresvärden erlagga ersättning motsvarande hyresvärdens kostnad.

Med skatt ovan avses inte moms och fastighetsskatt, som regleras särskilt.

§ 9 HYRESBETALNING

Samtliga tillägg – exklusive mervärdesskatt – som enligt detta avtal åligger hyresgästen att betala utgör enligt lag hyra.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästen fullgör sin avtalsenliga skyldighet att utge mervärdesskatt.

Vid försenad hyresbetalning och försenad betalning av mervärdesskatt har hyresgästen att betala ränta enligt räntelagen samt ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för betalningspåminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

§ 10 LOKALENS SKICK

- ☒ Vid förhyrningens början upplåtes lokalen i skick enligt *bilaga 2 till detta hyresavtal*.
☐ Vid förhyrningens början upplåts lokalen i befintligt och av hyresgästen accepterat skick.

Lokalen upplåts utan särskild för verksamheten avsedd inredning.

All inredning och belysningsarmaturer bekostas av hyresgästen. Om hyresgästen önskar extra utrustning i lokalen utöver ovan angiven standard skall beställning och ekonomisk uppgörelse därom träffas skriftligen mellan hyresgäst och hyresvärd.

Lokalens utformning och nyttjande förutsätter att erforderliga lov och tillstånd härför erhålls. Skulle så ej ske, skall nya förhandlingar upptagas mellan parterna om lokalens utformning.

§ 11 HYRESGÄSTENS IORDNINGSTÄLLANDE AV LOKALEN M.M.

- ☐ Hyresgästen skall på egen bekostnad iordningställa och inreda lokalen i enlighet med de ritningar som hyresvärden godkänt samt i enlighet med «*Bilaga_HG_åtagande*».

Hyresgästens planläggning och utförande av egna installations- och inredningsarbeten skall ske i samråd med hyresvärden för att inte rubba dennes tidsplan och arbeten. Hyresgästens arbeten skall utföras så att övriga hyresgästers verksamhet i fastigheten inte hindras eller försvåras. Om hyresgästens arbeten föranleder skyldighet för hyresvärden att till annan hyresgäst utge ersättning på grund av hinder och men i hyresrätten skall hyresvärdens kostnad härför ersättas av hyresgästen.

Hyresgästen svarar för underhåll av skylt/markis/parabolantenn och för all skada som kan förorsakas på fastigheten, annan egendom eller person, av skylt/markis/parabolantenn och tecknar härför lämplig försäkring. Om hyresvärden önskar ommåla, reparera eller underhålla fasaden åligger det hyresgästen att genast och på egen bekostnad låta nedmontera skylt/markis/parabolantenn så att hyresvärdens arbeten inte förhindras. Det åligger hyresgästen att ombesörja och bekosta återuppsättning. Vid avflyttning är hyresgästen skyldig att avlägsna skylt/markis/parabolantenn. När anordningarna avlägsnats är hyresgästen skyldig att på egen bekostnad genast återställa fasaden i godtagbart skick.

Hyresgästen skall på egen bekostnad installera sådana stöldskyddsanordningar, som försäkringsbolag kräver för giltigheten av hyresgästens företags- eller affärsförsäkring.

FB

Det ankommer på hyresgästen att söka och bekosta bygglov och andra myndighetstillstånd samt göra de anmälningar, som kan erfordras för hyresgästens arbeten och verksamhet.

Om hälsovårdsnämnd, annan myndighet, försäkringsbolag eller skyddsombud skulle påfordra särskilda anordningar för lokalens användning för avsett ändamål, rörelsens drift eller personalförhållanden, skall sådana åtgärder utföras och bekostas av hyresgästen, varvid samråd skall ske med hyresvärden.

§ 12 UNDERHÅLL M.M.

Hyresvärden förbinder sig att fortlöpande underhålla fastigheten och lokalen vad avser byggnadsstomme och egna installationer samt ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

Hyresvärden äger rätt att inom den förhyrda lokalen framdraga sådana ledningar för värme, vatten, avlopp, gas, elektricitet, tele- och datakommunikation m.m. som hyresvärden bedömer erforderliga för fastighetens rationella nyttjande.

Det åligger hyresgästen att på egen bekostnad utföra inre underhåll i lokalen med avseende på bl a ytskikt på golv, väggar, dörrar, tak, undertak samt på hyresgästens egna installationer. Underhållsskyldigheten skall utföras så att lokalen standardmässigt motsvarar gängse standard i fastigheten. Om hyresgästen eftersätter sin underhållsskyldighet och inte inom skälig tid efter rättelseanmaning fullgör sin skyldighet äger hyresvärden rätt att utföra erforderligt underhåll på hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga tillstånd utföra inrednings-, installations- eller ändringsarbeten som kan påverka viktiga funktioner i fastigheten såsom ventilation, uppvärmning och brandskydd.

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar sådana ändringar i lokalen att hyresvärden enligt Plan- och bygglagen nödgas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.

Om de till den förhyrda lokalen hörande fönstren eller entrédörrarna skadas ombesörjes och bekostas reparation eller utbyte av hyresgästen.

För skador, som uppkommer på fastigheten till följd av brottsligt angrepp mot hyresgästen, dennes verksamhet eller lokal såsom inbrott, anlagd brand, sprängning eller försök till sådana brott, ansvarar hyresgästen i den mån skadorna inte ersätts av hyresvärdens försäkring alternativt i de fall skadeersättningen nedsätts på grund av självrisk eller motsvarande.

Hyresgästen skall bekosta och utföra utbyte av glödlampor, lysrör m.m. avseende elarmatur och nödbelysning i den förhyrda lokalen.

Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran eller annan kompensation för tid, varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller del därav, ej heller med anledning av arbeten, som hyresvärden låter utföra på hyresgästens begäran eller med anledning av arbeten som särskilt anges i detta avtal. Hyresgästen skall i god tid underrättas om under vilken tid sådant underhållsarbete skall utföras. Merkostnader för reparationer och underhåll, som uppkommer på grund av att arbeten på hyresgästens begäran utförs under annan tid än normal arbetstid, skall ersättas av hyresgästen.

KA

§ 13 BRANDSKYDDSKLAUSUL

Systematiskt brandskyddsarbete m.m.

Enligt lagen om skydd mot olyckor skall ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Parterna har gemensamt utfört en inventering av brand- och livräddningsskyddet i lokalen och har mellan varandra fördelat ansvaret för olika åtgärder på sätt som framgår av en till denna klausul fogad fördelningslista, Bilaga till klausul om brandskydd, *bilaga 3*. Utgångspunkten för fördelningen av ansvaret är att hyresvärden ansvarar för fasta brandskyddsanordningar, t.ex. brandslangar, sprinkleranläggningar inom lokalerna som enligt myndighetskrav krävs för fastighetens allmänna nyttjande och som tillhandahålls av denne, medan hyresgästen ansvarar för övrig brandskyddsutrustning inom sina förhyrda lokaler, t.ex. brandlarmsutrustning, brandsläckare, nöd-skyltning samt annan eventuell brandskyddsanordning föranledd av hyresgästens verksamhet.

Part skall utföra och bekosta de anordningar som enligt fördelningslistan omfattas av dennes ansvar. Parterna skall samråda med varandra innan åtgärder vidtas. Part skall vidare regelbundet utföra och bekosta service och underhåll av och vid behov byta utrustning och även i övrigt fortlöpande vidta de åtgärder som behövs för att få bort eller minska risken för brand. Part är skyldig att ersätta skador som är en följd av brister i utrustningen eller bristfälligt utförd åtgärd.

Part skall 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 vidare skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, ta bort honom tillhörig utrustning och återställa lokalen i godtagbart skick med avseende på såväl borttagen utrustning som övriga vidtagna brandförebyggande och skadebegränsande åtgärder.

Redogörelse för brandskyddet

Lokalen

- ☒ 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 parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redovisningsskyldighet.
- ☐ 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 skall genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part skall därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

§ 14 ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Hyresgästen äger inte rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta hela eller delar av lokalen i andra hand utan hyresvärdens skriftliga medgivande.

Hyresgästen äger rätt att överlåta hyresrätten i samband med överlåtelse av verksamheten under de förutsättningar, som följer av 12 kap 36 § jordabalken. Hyresvärden fäster därvid särskilt avseende vid att den tillträdande hyresgästen skall med avseende på bl. a. branschkunskande, ekonomisk ställning och rörelsens framtida inriktning och sortiment uppfylla de krav som hyresvärden generellt ställer på hyresgäster. Skriftligt tillstånd till överlåtelse enligt ovan skall inhämtas innan hyresgästen överlåter hyresrätten.

§ 15 ÖVRIGA SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Hyresvärdens arbeten

Hyresgästen är medveten om att rätt till ersättning för hinder och men i nyttjanderätten inte föreligger beträffande följande arbeten: *Anpassningen av denna lokal.*

Hyresvärdens anpassning av denna lokal skall utföras enligt nu gällande myndighetskrav.

Intill dess hyresvärden mottagit underrättelse om ändring beträffande firmateckningsrätt är den person, som för hyresgästen undertecknad hyresavtalet, befullmäktigad att i alla hänseenden företräda bolaget i angelägenhet, som har samband med hyresavtalet.

Lundbergs Miljöregler

Hyresgästen förbinder sig att, vid val av byggvaror, följa gällande utgåva av "Lundbergs Miljöregler för leverantörer".

§ 16 AVFLYTTNING

Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen återlämna den förhyrda lokalen i för hyresvärden godtagbart skick. Hyresgästen skall ha bortfört sin egendom, såväl fasta installationer som lösöre, om ingen annan särskild överenskommelse skriftligen träffats. Hyresgästen skall även ha väl avstädat och rengjort lokalen samt reparerat skador, som uppkommit under hyrestiden eller i samband med borttagande av hyresgästens installationer och inredning.

Sista dagen av hyresförhållandet skall hyresvärden och hyresgästen gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om det därvid konstateras att lokalen återlämnas i bristfälligt skick äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad städa, reparera och bortskaffa kvarlämnad egendom. För tid, varunder sådana arbeten pågår, skall hyresgästen även ersätta hyresvärden för bortfall av hyresintäkter. För varje påbörjad månad skall hyreskompensationen utgöra hel månadshyra enligt det upphörda hyresavtalet. Uppkommer för hyresvärden kostnad för omhändertagande, bevakning, magasinering m.m. beträffande kvarlämnad egendom skall hyresvärden ersättas härför av hyresgästen. Ersättningar som anges i detta stycke är förfallna till betalning så snart beloppen kunnat beräknas.

FLA

§ 17 FORCE MAJEURE

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av omständighet, som hyresvärden inte råder över och heller inte kunnat förutse, såsom krig, upplopp, arbetsinställelse, strejk, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet.

Detta avtals giltighet är villkorat av att Kommunstyrelsens ekonomiutskott senast den 2016-03-16 godkänner inhyrningen av i avtalet preciserad lokal. Om sådant godkännande inte ges är avtalet inte giltigt och parterna har inga krav mot varandra med anledning av att avtalet inte är giltigt.

Detta hyresavtal ersätter tidigare hyresavtal.

Detta avtal, som inte får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stlm 2016-02-18
 Ort/Datum

Fastighets AB L E Lundberg

Fredrik Hammar
 Hyresvärd
 Enligt fullmakt

Fredrik Hammar
 Namnförtydligande

Stockholm stad
 Ort/Datum

Utbildningsförvaltningen genom

Hyresgäst

Namnförtydligande

Personnr/Reg nr:
212000-0142

Reg nr mervärdeskatt:

Nuvarande adress:

Tel:

Hyresavi sänds under adress:

Märkning av faktura:

Betalningssätt:
☐ Postgiro ☐ Bankgiro

