

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1(4)  
Nr12-1201

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Primula Byggnads AB					Personnr/orgnr 556375-5767																
Hyresgäst(er)	Östermalms Stadsdelsnämnd					Personnr/orgnr 212000-0142																
						Personnr																
Lokalens adress mm	Kommun Stockholm			Fastighetsbeteckning Padjelanta 2																		
	Gata Hårdvullsgatan				Trappor/hus			Lokal nr 12-1201														
	Aviseringsadress																					
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Förskola																					
Lokalens storlek och omfattning	Totalarea ca m <sup>2</sup>		Varav kontorsarea plan		ca m <sup>2</sup>		plan		ca m <sup>2</sup>		Varav butiksarea plan		ca m <sup>2</sup>		Varav lagerarea plan		ca m <sup>2</sup>		Varav övrig area plan		ca m <sup>2</sup>	
	706		Bv		345		1		361													
Angivna areor										Bilaga 5												
<input type="checkbox"/> har <input checked="" type="checkbox"/> har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.																						
<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar).																						
<input type="checkbox"/> tillfart för bil för l- och urfastning										<input type="checkbox"/> plats för skylt		<input type="checkbox"/> plats för skytskåp/automat		<input type="checkbox"/> parkeringsplats(er) för bil(ar)		<input type="checkbox"/> garageplats(er) för bil(ar)		<input type="checkbox"/>				
Inredning mm	Lokalen uthyres										Bilaga 2,3											
	<input type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning					<input checked="" type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl. bilaga 3, samt särskilda bestämmelser bilaga 2																
Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avfytningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.																						
Ledningar för telefoni	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av kanalisation för ledningar avseende telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.																					
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Kanalisation för ledningar inom lokalen utförs och bekostas av hyresvärden och skall ske i samråd med hyresgästen, dock till maximalt 8 uttag.																					
Ledningar för datakommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av kanalisation för ledningar avseende datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.																					
	<input type="checkbox"/> Hyresvärden bekostar motsvarande dragning av kanalisation för ledningar fram till lokalen. Kanalisation inom lokalen utförs och bekostas av hyresvärden i samråd med hyresgästen.																					
Hyrestid	Från och med den 2015-09-01 t o m 2024-08-31																					
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång.																					
	I annat fall är kontraktet förlängt med 60 månader för varje gång.																					
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av					<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen																
	Varmvatten tillhandahålls					<input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls																

**Upplysning**

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign	Sign
------	------

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 2 012 000	per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg																
Index-klausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul				Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	<input type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga															
VA-kostnad	<input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul				Bilaga															
Kyla Ventilation	<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul				Bilaga															
Ei	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran		<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang																	
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran		<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen																	
Emballage- och sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>					<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar																		
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																		
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>																		
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>																		
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input type="checkbox"/>																		
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran		<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden snöröjer och sandar framför huvudentrén i samband med övrig snöröjning av intilliggande bostadshus. Övrig snöröjning ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga															
Fastighets-skatt	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran		<input type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse		Bilaga															
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är 100 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl. eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej utlyrd lokal görs därvid en uppskallning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																			

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handlingledning upprättad av organisationerna.

Sign	Sign
------	------

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<b>Mervärdesskatt (moms)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskatte lagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.
<b>Hyrans betalning</b>	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <span style="float: right;">Plusgiro nr</span> <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på <span style="float: right;">Bankgiro nr</span> <span style="float: right;">5209-3564</span>
<b>Ränta Betalnings-påminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
<b>Underhåll mm</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning <span style="float: right;">Dock att hyresgästen svarar för</span> <span style="float: right;">Se gränsdarningslistor</span> <span style="float: right;">Bilaga</span> <span style="float: right;">3,4</span> <input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning <span style="float: right;">Hyresgästens underhållningsskyldighet omfattar</span> <span style="float: right;">därutöver</span> <span style="float: right;">Bilaga</span> Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. <input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga. <span style="float: right;">Bilaga</span>
<b>Skötsel och drift</b>	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerutrustning och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.
<b>Revisionsbesiktningar</b>	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.
<b>Byggsvarudeklarationer</b>	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som skall tillföras lokalen.
<b>PBL-avgifter</b>	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.
<b>Nedsättning av hyra</b>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. <input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga <span style="float: right;">Bilaga</span>
<b>Myndighetskrav mm</b>	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillrådesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

**Uppllysning**

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis Indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sign	Sign
------	------

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<b>Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc</b>	<p>Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å frågavarande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar <input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input checked="" type="checkbox"/> inredning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar</p>														
<b>Låsanordningar</b>	<p>Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p>														
<b>Force majeure</b>	<p>Hyresvärden fritager 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 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.</p>														
<b>Säkerhet</b>	<p>Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den <input type="checkbox"/> Bilaga</p>														
<b>Särskilda bestämmelser</b>	<table border="1"> <tr> <td>Indexklausul för lokal</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Särskilda bestämmelser</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Gränsdragningslista Investering</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Gränsdragningslista Förvaltning</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Planritningar dat 2013-02-13</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Skiss gårdsplan dat 2013-02-06</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Grundkrav Förskola Östermalms Stadsdelsförvaltning dat 2008-08-15</td> <td>7</td> </tr> </table>	Indexklausul för lokal	1	Särskilda bestämmelser	2	Gränsdragningslista Investering	3	Gränsdragningslista Förvaltning	4	Planritningar dat 2013-02-13	5	Skiss gårdsplan dat 2013-02-06	6	Grundkrav Förskola Östermalms Stadsdelsförvaltning dat 2008-08-15	7
Indexklausul för lokal	1														
Särskilda bestämmelser	2														
Gränsdragningslista Investering	3														
Gränsdragningslista Förvaltning	4														
Planritningar dat 2013-02-13	5														
Skiss gårdsplan dat 2013-02-06	6														
Grundkrav Förskola Östermalms Stadsdelsförvaltning dat 2008-08-15	7														
<b>Underskrift</b>	<p>Delta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.</p> <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Ort/datum</td> </tr> <tr> <td>Stockholm</td> <td>Stockholm</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> <tr> <td>Primula Byggnads AB</td> <td>Östermalms Stadsdelsnämnd</td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande</td> <td>Namnförtydligande</td> </tr> </table>	Ort/datum	Ort/datum	Stockholm	Stockholm	Hyresvärd	Hyresgäst	Primula Byggnads AB	Östermalms Stadsdelsnämnd	Namnförtydligande	Namnförtydligande				
Ort/datum	Ort/datum														
Stockholm	Stockholm														
Hyresvärd	Hyresgäst														
Primula Byggnads AB	Östermalms Stadsdelsnämnd														
Namnförtydligande	Namnförtydligande														
<b>Överenskommelse om avflyttning</b>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den <input type="checkbox"/> till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</p> <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Ort/datum</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> </table>	Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst										
Ort/datum	Ort/datum														
Hyresvärd	Hyresgäst														
<b>Överlåtelse</b>	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den <input type="checkbox"/> på <input type="checkbox"/></p> <table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td> <td>Tillträdande hyresgäst</td> <td>Personnr/orgnr</td> </tr> </table>	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr											
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr													
<b>Ovanstående överlåtelse godkännes</b>	<table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Hyresvärd</td> </tr> </table>	Ort/datum	Hyresvärd												
Ort/datum	Hyresvärd														

**INDEXKLAUSUL  
FÖR LOKAL**

Sid 1(2)  
Bilaga nr 1  
Anvisningar se sid 2.

Avser	Hyreskontrakt nr 12-1201	I fastigheten Padjelanta 2
Hyresvärd	Primula Byggnads AB	Personnr/orgnr 556375-5767
Hyresgäst	Östermalms Stadsdelsnämnd	Personnr/orgnr 212000-0142
		Personnr
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor <u>2 006 000</u> skall <u>80 %</u> eller <u>1 610 000</u> kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</li> <li>– För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7-31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.</li> <li>– 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>2012</u>.</li> </ul> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall 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 skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p>	
Underskrift	Ort, datum Stockholm	Ort, datum Stockholm
	Hyresvärd Primula Byggnads AB	Hyresgäst Östermalms Stadsdelsnämnd
		Hyresgäst

Hyresvärdens egen notering om bastal:

## Anvisningar till Indexklausul för lokal

### Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m<sup>2</sup> och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen m m).

### Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på omstående sida).

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

- a) Antag att bashyran är 75 000 kr/år och är anpassad till oktoberindex 1996, som är 255,9. Oktoberindex för 1998 är 257,3.
  - 1) Skillnaden mellan indextalet 257,3 och bastalet 255,9 är 1,4.
  - 2) 1,4 dividerat med bastalet 255,9 ger en kvot på 0,0055 (dvs 0,55%).
  - 3) Denna kvot 0,0055 (dvs 0,55%) multiplicerad med bashyran 75 000 kr blir 410 kr, vilket alltså blir tillägget för år 1999 enligt klausulen.
- b) Antag att bashyran istället är anpassad till 1997 års oktoberindex som är 259,6.
  - 1) Skillnaden mellan indextalet 257,3 och bastalet 259,6 är negativ och föranleder därmed inget tillägg. Det i avtalet angivna hyresbeloppet gäller.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER  
LOKAL

BILAGA 2

Avser	Hyreskontrakt nr 12-1201	i fastigheten Padjelanta 2
Hyresvärd	Primula Byggnads AB	
Hyresgäst	Östermalms Stadsdelsnämnd	Personnr/orgnr 556375-5767
		Personnr/orgnr 212000-0142
Särskilda bestämmelser	<p><b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b></p> <p>§ 1 Avtalets giltighet</p> <p>§ 2 Lokalens storlek och omfattning</p> <p>§ 3 Lokalens iordningställande och färdigställandegrad</p> <p>§ 4 Upplåtelse av parkmark</p> <p>§ 5 Förhyrd lokals användning</p> <p>§ 6 Tillträde</p> <p>§ 7 Hyresgästens underhållsansvar</p> <p>§ 8 Ersättning för hinder och men i nyttjanderätten till följd av hyresvärdens underhållsåtgärder</p> <p>§ 9 Skyltar, markiser, fönster dörrar, antenner etc.</p> <p>§ 10 Klimat</p> <p>§ 11 Förändringar i lokalen</p> <p>§ 12 Överlåtelse och uthyrning i andra hand</p> <p>§ 13 Tilläggsbeställningar</p>	
	Sign	Sign

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER  
LOKAL

BILAGA 2

Avsor	Hyreskontrakt nr 12-1201	i fastigheten Padjelanta 2
Hyresvärd	Primula Byggnads AB	
Hyresgäst	Östermalms Stadsdelsnämnd	
Särskilda bestämmelser	§ 1	
<p><b>AVTALETS GILTIGHET</b></p> <p>Förestående hyresavtal är icke gällande gentemot parterna förrän kontraktet skriftligen undertecknats av behörig firmatecknare för respektive part. Ändringar eller tillägg i kontraktet är endast giltiga efter skriftlig överenskommelse eller bekräftelse. Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Att hyresvärden erhåller bygglov, detaljplaneändringar och övriga erforderliga myndighetstillstånd för projektets genomförande samt att styrelsen i Primula Byggnads AB senast den 1 maj 2013 fattar beslut om igångsättande av projektet. Om någon av dessa villkor ej uppfyllts senast den 30 maj 2013 upphör detta avtal att gälla med omedelbar verkan och har parterna inga som helst anspråk på varandra i anledning därav.</li> </ul>		
§ 2		
<p><b>LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING</b></p> <p>Lokalen har den storlek och omfattning som framgår av sidan 1 i hyreskontraktet och enligt bilagd ritning, bilaga 5. Lokalen kommer att rymma förskoleverksamhet i fyra hemvisten dvs totalt 72 barn samt personal. Lokalens layout är godkänd av hyresgästens skyddsombud. Ytan för de förhyrda lokalerna har preliminärt beräknats och hyresvärden äger rätt att med hänvisning till konstruktionstekniska eller kommersiella skäl ändra lokalens storlek med +/- två procent efter kontraktstecknandet</p>		
§ 3		
<p><b>LOKALENS IORDNINGSTÄLLANDE OCH FÄRDIGSTÄLLANDEGRAD</b></p> <p>Hyresvärden iordningställer lokalen enligt upprättade handlingar se bilaga 3, 4, 5 och 6.</p>		
§ 4		
<p><b>UPPLÅTSELSE AV PARKMARK</b></p> <p>Hyresgästen disponerar en avgränsad yta av parkmarken intill den förhyrda lokalen för utvistelse. Se bilaga 6. Ytan upplåts till hyresvärden med sk offentlig platsupplåtelse. Hyresvärdens kostnader och avgifter för denna upplåtelse ingår inte i hyran och kommer årligen att debiteras hyresgästen.</p>		
§ 5		
<p><b>FÖRHYRD LOKALS ANVÄNDNING</b></p> <p>Lokalen uthyres för att användas till förskoleverksamhet.</p>		
Sign		Sign



**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER  
LOKAL**

**BILAGA 2**

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr 12-1201	i fastigheten Padjelanta 2
<b>Hyresvärd</b>	Primula Byggnads AB	Personnr/orgnr 556375-5767
<b>Hyresgäst</b>	Östermalms Stadsdelsnämnd	Personnr/orgnr 212000-0142
		Personnr/orgnr
<b>Särskilda Bestämmelser</b>	<p><b>§ 6</b></p> <p><b>TILLTRÄDE</b> Tillträde till avsedd lokal beräknas ske 2015-09-01. Hyresgästen är införstådd med att avvikelser från den angivna tillträdesdagen kan inträffa och att detta icke skall medföra annan påföljd än att tillträdesdagen flyttas fram eller bak och därmed att hyra skall utgå från den nya tillträdesdagen. Hyresvärden ska senast tre månader innan tidpunkten för tillträde enligt fastställd tidplan lämna besked huruvida tidpunkt för tillträde kan hållas avseende hyresvärdens åtagande.</p> <p>Hyresgästen ges möjlighet att efter samråd med hyresvärden få viss tillgång till lokalen för installationsarbeten och liknande arbeten före hyrestidens början, dock tidigast 8 veckor före tillträdesdagen. Hyresgästens nyttjande av lokalen före tillträdesdagen får dock på intet sätt störa hyresvärdens färdigställande av lokalen. Från tillträdesdagen skall lokalen kunna låsas av hyresgästen men hyresvärden har rätt att utföra arbeten i lokalen i skälig omfattning. Slutstädning av lokalen skall genomföras av hyresvärden innan tillträdet. Hyresgästen skall ha ett eget EI-abonnemang från och med tillträdesdagen. Hyresvärden skall avläsa elmätare vid denna tidpunkt och sända mätarställningen skriftligen till hyresgästen.</p> <p><b>§ 7</b></p> <p><b>HYRESGÄSTENS UNDERHÅLLSANSVAR</b> Hyresgästen svarar för och bekostar nödvändigt inre och yttre underhåll i omfattning enligt Gränsdragningslista Förvaltning, bilaga 4. Har hyresgästen genom skadegörelse eller vårdslöst beteende orsakat skador på ytskikt eller annan inredning svarar hyresgästen för de ökade kostnader som följer härav. Ytskikt skall normalt inte behöva underhållas de första tio åren av dess livstid</p> <p><b>§ 8</b></p> <p><b>ERSÄTTNING FÖR HINDER OCH MEN I NYTTJANDERÄTTEN TILL FÖLJD AV HYRESVÄRDENS UNDERHÅLLSÅTGÄRDER</b> Hyresgästen äger inte rätt att erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller av de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i så god tid som möjligt underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. Om på hyresgästens begäran en överenskommelse om att utförande av arbeten enligt ovan skall utföras på icke normal arbetstid träffas mellan hyresvärd och hyresgäst skall hyresgästen stå för de extra kostnader som uppstår med anledning av detta.</p>	
	Sign	Sign

**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER  
LOKAL**

**BILAGA 2**

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr 12-1201	i fastigheten Padjelanta 2
<b>Hyresvärd</b>	Primula Byggnads AB	Personnr/orgnr 556375-5767
<b>Hyresgäst</b>	Östermalms Stadsdelsnämnd	Personnr/orgnr 212000-0142
<b>Särskilda Bestämmelser</b>	<p><b>§ 9</b></p> <p><b>SKYLTAR, MARKISER, FÖNSTER, DÖRRAR, ANTENNER ETC</b>  Hyresgästen äger rätt att efter samråd med hyresvärden uppsätta för verksamheten erforderlig invändig skylt. En förutsättning för detta är emellertid att hyresvärden skriftligen har godkänt skyltens storlek, utformning och utseende.  Hyresgästen får inte anbringa affischer, flaggor, banderoller eller märken av något slag varken utvändigt eller invändigt på skyltfönster eller på fasader utan hyresvärdens godkännande. Utvändigt skyltning får ske efter skriftligt medgivande av hyresvärden och under förutsättning att hyresgästen inhämtat nödvändiga tillstånd av berörda myndigheter. Hyresgästen utför och bekostar elförsörjning till skyltar. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att nedmontera utvändiga skyltar, markiser och antenner och återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mer omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresgästen är ansvarig för och skall erlägga ersättning för skada som hyresgästen genom anbringande av ovannämnd egendom eller av bristande tillsyn, underhåll eller dylikt av sådan egendom förorsakar fastigheten, hyresvärden eller tredje person.</p> <p><b>§ 10</b></p> <p><b>KLIMAT</b>  Lufttemperaturen i lokalen bör vara 20-22 grader i enlighet med Grundkrav Förskola upprättad av Östermalms Stadsdelsförvaltning, bilaga 7. Klimatkyla installeras inte i lokalen varför högre temperaturer tillåts sommartid.</p> <p><b>§ 11</b></p> <p><b>FÖRÄNDRINGAR AV LOKALEN</b>  Hyresgästen är endast efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden berättigad att på egen bekostnad utföra ändrings-, installations- och inredningsarbeten inom lokalen. Detta skall då ske enligt av hyresvärden på förhand granskade och godkända ritningar. Hyresgästen skall inhämta bygglov och andra erforderliga tillstånd från myndigheter samt ombesörja upprättande eller revidering av fastighetens relationsritningar som föranleds av arbetena</p>	
	Sign	Sign

**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER  
LOKAL**

**BILAGA 2**

<b>Avser</b>	Hyreskontrakt nr 12-1201	i fastigheten Padjelanta 2	
<b>Hyresvärd</b>	Primula Byggnads AB		Personnr/orgnr 556375-5767
<b>Hyresgäst</b>	Östermalms Stadsdelsnämnd		Personnr/orgnr 212000-0142
<b>Särskilda bestämmelser</b>	<p><b>§ 12</b></p> <p><b>ÖVERLÅTELSE OCH UTHYRNING I ANDRA HAND</b></p> <p><b>§12:1</b> <b>ÖVERLÅTELSE</b> Hyresrätten får ej överlåtas utan skriftligt samtycke från hyresvärdens. Hyresrätten får överlåtas endast till den som skall överta hyresgästens verksamhet och som hyresvärdens skäligen kan godkänna med hänsyn till dennes branschkunnskap och ekonomiska ställning. Om hyresgästen vill överlåta verksamheten i enlighet med ovanstående skall hyresvärdens, eller den han sätter i sitt ställe, äga rätt att träda i köparens ställe på de villkor som har överenskommit med denne.</p> <p>Hyresgästen skall genom rekommenderat brev underrätta hyresvärdens om sitt önskemål att överlåta hyresrätten. Hyresvärdens skall i samma form inom tre veckor från mottagandet av underrättelsen meddela huruvida överlåtelserna godkänns eller i förekommande fall om sin avsikt att utnyttja optionsrätten enligt föregående stycke. I sistnämnda fall skall hyresgästen skriftligen och omgående lämna uppgift om köpevillkoren, varefter hyresvärdens inom två veckor från delfåendet av uppgifterna skall lämna skriftligt besked. Om optionsrätten tas i anspråk, skall överlåtelserna regleras inom två veckor därefter.</p> <p><b>§12:2</b> <b>UTHYRNING I ANDRAHAND</b></p> <p>Hyresgästen äger inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd upplåta lokalen i andra hand eller låta sig ersättas av annan person/ firma. En förutsättning för godkännande är att hyresgästen erhåller beslut av skattemyndigheten att skattskyldighet föreligger för andrahandsuthyrning. Kopia på detta beslut skall delges hyresvärdens.</p> <p><b>§13</b></p> <p><b>TILLÄGGSBESTÄLLNINGAR</b> Eventuella tilläggsbeställningar som görs av hyresgästen innan efter tillträde av lokalen skall finansieras antingen genom direkt betalning eller genom tilläggshyresavtal. Tilläggshyresavtalet skall inte sträcka sig längre än till gällande kontraktsperiods utgång.</p>		
<b>Underskrift</b>	Ort, datum Stockholm 2013-	Ort, datum Stockholm 2013-	
	Hyresvärd Primula Byggnads AB	Hyresgäst Östermalms Stadsdelsnämnd	