

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1(4)  
Nr 1001

Sedan båda parter undertecknat detta hyreskontrakt har hyresavtal träffats. Hyresgästens undertecknande skall anses utgöra anbud till hyresvärden. Inga muntliga överenskommelser gäller beträffande detta hyresförhållande.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	O1 Real Estate AB					Personnr/orgnr 556901-7584										
Hyresgäst	Utbildningsnämnden I Stockholm Stad gm utbildningsförvaltningen					Personnr/orgnr 212000-0142										
Lokalens adress mm	Kommun Huddinge			Fastighetsbeteckning Polygonen 3												
	Gata Kungens kurva leden 4					Trappor/hus		Lägenhet nr								
	Aviseringsadress c/o BGC STH 117					106 42 Stockholm										
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: <b>Utbildningslokaler för transport och fordonsteknik</b>															
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>					
	Enligt bilaga															
Angivna areor <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 avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresgästen rätt till högre hyra.																
<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). <span style="float: right;">Bilaga 1</span>																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"><input checked="" type="checkbox"/> tillfart för bil för i- och urlastning</td> <td style="width: 15%;"><input checked="" type="checkbox"/> plats för skylt</td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/> plats för skyltskåp/automat</td> <td style="width: 15%;"><input checked="" type="checkbox"/> parkerings-plats(er) för bil(ar)</td> <td style="width: 15%;"><input checked="" type="checkbox"/> garage-plats(er) för bil(ar)</td> <td style="width: 15%;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>											<input checked="" type="checkbox"/> tillfart för bil för i- och urlastning	<input checked="" type="checkbox"/> plats för skylt	<input type="checkbox"/> plats för skyltskåp/automat	<input checked="" type="checkbox"/> parkerings-plats(er) för bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> garage-plats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> tillfart för bil för i- och urlastning	<input checked="" type="checkbox"/> plats för skylt	<input type="checkbox"/> plats för skyltskåp/automat	<input checked="" type="checkbox"/> parkerings-plats(er) för bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> garage-plats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>											
Inredning mm	Lokalen uthyrs															
	<input type="checkbox"/> utan särskild för verksamheter avsedd inredning <input checked="" type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga 2 Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i för hyresvärden 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 avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskomits 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 ledningar för 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. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.															
Ledningar för datakommunikation	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation 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. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.															
Hyrestid	Från och med den					Till och med den										
	Se bilaga 3					Se bilaga 3										
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <b>18</b> månader före den avtalade hyrestidens utgång.															
	I annat fall är kontraktet förlängt med <b>5</b> år 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 <input type="checkbox"/>															

### 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.

Se i övrigt Handlingning upprättad av organisationerna.

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

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2(4)  
Nr 1001

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor																					
	Enligt bilaga 3		per år utgörande	<input type="checkbox"/>	total hyra	<input checked="" type="checkbox"/>	hyra exkl nedan markerade tillägg															
<b>Index-klausul</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul					Bilaga 4															
<b>Kostnad för värme och varmvatten</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul					Bilaga 3															
<b>VA-kostnad</b>	<input type="checkbox"/>	Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul					Bilaga 3															
<b>Kyla Ventilation</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul					Bilaga 3															
<b>Ei</b>	<input type="checkbox"/>	ingår i hyran		<input checked="" type="checkbox"/>	Se särskilda bestämmelser bilaga 3																	
<b>Trappstädning</b>	<input type="checkbox"/>	ingår i hyran		<input checked="" type="checkbox"/>	ombesörjs och bekostas av hyresgästen																	
<b>Emballage- och sophämtning</b>	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagning 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 hyresgästen kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 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 style="width: 100%; border: none;"> <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"/>																				
<b>Snöröjning och sandning</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	ingår i hyran	<input type="checkbox"/>	ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/>	enl bilaga	Bilaga															
<b>Fastighets-skatt</b>	<input type="checkbox"/>	ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/>	ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse			Bilaga 5															
<b>Oförutsedda kostnader</b>	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheter 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 medverka från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens befintliga andel är 32,8 procent. Tillkommande ytor enligt bilaga 1 utgör 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 uthyrd lokal görs därvid en uppskattning 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 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.

Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

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

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3(4)  
Nr 1001

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 erlägga 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 erlägga 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 mervärdesskattelagen 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 driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
<b>Hyrans betalning</b>	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	Postgiro nr	Bankgiro nr
	<input type="checkbox"/> kalendermånads början	<input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	<b>Enl avi</b>
<b>Ränta, betalnings-påminnelse</b>	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga 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 type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för	Bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning och samtliga installationer tillhandahållen av hyresvärden.  Om hyresgästen åsidosätter och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	Hyresgästens underhållningsskyldighet omfattar därutöver	Bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga.		Bilaga <b>6</b>
<b>Skötsel och drift</b>	Om inte annat överenskomits 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. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. 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 beskrivit.		
<b>Tillgänglighet till vissa utrymmen</b>	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, ska vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
<b>Byggvarudeklarationer</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 byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som skall utföras i 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 sedvanligt underhåll i lokalerna eller fastigheten i övrigt eller arbete för att sätta lägenheten i avtalet skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.		
<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 kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		

### 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.

Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

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

# HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4(4)  
Nr 1001

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<b>Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc</b>	<p>Hyresgästen äger endast efter skriftligt godkännande av hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i för hyresvärden 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 ifrågakvarande väggar.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador och underhåll av skyltar inom egna lokalen och byggnaden</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador och underhåll av <input type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> dörrar</p> <p><input 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</p>	<p>att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- och företagsförsäkring. Om hyresgästen erhåller nycklar till entré och allmänna utrymmen ansvarar han strikt för förlust av dessa varvid kostnader för låsbyten och andra följdkostnader skall bäras av hyresgästen.</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>För att hyresgästen skall äga tillträde till lokalen vid hyrestidens början krävs att</p> <p><input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> Depositon lämnas senast</p>		Bilaga
<b>Särskilda bestämmelser</b>			Bilaga 3
<b>Underskrift</b>	<p>Detta 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>		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Stockholm 2017 - 02 - 23	Stockholm 2017- 02 - 23	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
	O1 Real Estate AB	Utbildningsnämnden I Stockholms Stad Gm utbildningsförvaltningen	
			
	Gerry Blomqvist	Linn Lundmark	
<b>Överenskommelse om avflyttning</b>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla</p> <p>fr.o.m. den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</p>		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
<b>Överlåtelse</b>	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlätas</p> <p>fr.o.m. den _____ på _____</p>		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr
<b>Ovanstående överlåtelse godkännes</b>	Ort/datum	Hyresvärd	

### 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.

Se i övrigt Handlingning upprättad av organisationerna.