

HYRESAVTAL TORKHUSET/PORSLINSMUSEET

Detta hyresavtal ("Hyresavtalet") har ingåtts mellan

- (1) Värmdö kommun, 212000-0035, Skogsbovägen 9, 134 30 Gustavsberg, ("Hyresvärden"), och
- (2) Nationalmuseum, 202100-1108, Amiralitetsbacken 1 G:a Amiralitetet, 111 49 Stockholm, ("Hyresgästen").

1. BAKGRUND

Detta hyresavtal avser lokal för Porslinsmuseet i Gustavsberg. Upplåtelsen sker i överensstämmelse med villkoren i det Samarbetsavtal till vilket detta avtal utgör en bilaga.

2. LOKAL

Lokal inom fastigheten Gustavsberg 1:178 i Värmdö kommun med adress Odelbergs väg 5, även kallad "Torkhuset". Lokalens storlek är ca 939 m².

3. ÄNDAMÅL

3.1 Upplåten verksamhet

Lokalen uthyrs för att användas för Porslinsmuseet och tillhörande faciliteter.

3.2 Andra upplåtelser inom berörd fastighet

Hyresvärden har tidigare inom berörd fastighet hyrt ut det s.k. Kakelugnsrummet, för kaféverksamhet i regi av Bistro Gustavsberg, 556602-0490. Avtalet med Bistro

Gustavsberg har den 23 mars 2017 uppsagts för avflyttning, med upphörande till hyrestidens utgång den 15 november 2018. Hyresvärden får inte på nytt hyra ut det s.k. Kakelugnsrummet om inte Hyresgästen skriftligen medger detta.

3.3 Annans rätt att disponera lokalen

Det åligger Hyresgästen att hålla utrymmen för fastighetsskötare och personal från leverantör av el, vatten och telekommunikation eller motsvarande lätt tillgängliga.

4. HYRESTID, UPPSÄGNING OCH TILLTRÄDE

4.1 Hyrestid, förlängningsoptioner

Upplåtelsen gäller från den dag Hyresgästen tillträder lokalerna enligt punkt 4.2 nedan och för en tid av 6 år.

Hyresgästen har därtill möjlighet att genom meddelande till Hyresvärden senast ett (1) år innan den första hyresperiodens utgång utnyttja en option om förlängning av hyrestiden med sex (6) år på oförändrade villkor.

Motsvarande option till förlängning av hyresperioden med sex (6) år kan utnyttjas av Hyresgästen ytterligare två gånger därefter.

4.2 Tillträde

Tillträdet till lokalerna enligt Hyresavtalet är preliminärt planerat till den 1 april 2019, eller den dag Parterna skriftligen kommer överens om.

Tillträdesdagen kan komma att behöva anpassas till när de planerade åtgärderna/anpassningarna omnämnda under p. 6.2 har genomförts. Hyresvärden ska

löpande hålla Hyresgästen informerad om arbetenas fortskridande och Parterna ska göra en avstämning av tidplanen i förhållande till öppningsdatum senast den 31 december 2018.

Hyresvärden har denna dag överlåtit museitillgångar till Hyresgästen, vilka bl.a. finns i lokalerna. Hyresvärden ska under perioden från och med Startdagen till tillträdesdagen, när Hyresgästen så begär, bereda Hyresgästen tillträde till lokalerna för att Hyresgästen ska få åtkomst till museitillgångarna.

4.3 Uppsägning

För det fall Hyresgästen inte nyttjat ovan nämnd option till förlängning eller dessa möjligheter uttömts, gäller att uppsägning kan ske skriftligen av endera parten senast 9 månader före hyrestidens utgång. Om uppsägning ej sker, förlängs Hyresavtalet automatiskt med tre (3) år för varje gång.

5. HYRA

Hyra utgår med en (1) krona per år under hyrestiden.

6. LOKALENS SKICK, ANPASSNINGAR

6.1 Lokalens skick vid tillträdet och under hyrestiden

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs i vid tillträdesdagen befintligt skick. Lokalen med tillhörande utrymmen ska därvid vara i sådant skick att det går att bedriva museiverksamhet i lokalerna och Hyresvärden åtar sig att anpassa och upprusta lokalerna enligt nedan.

6.2 Anpassnings- och upprustningsåtgärder

Hyresvärden åtar sig att ansvara för och bekosta en anpassning och upprustning av lokalerna i enlighet med vad parterna gemensamt överenskommit, projektplan framgår av Bilaga A.

Andra ändringar än vad som framgår av denna punkt 6.2 och för att lokalerna ska vara i sådant skick som framgår av punkt 6.1 ovan, ska parterna vara ense om vad gäller genomförande och finansiering.

7. DRIFT OCH UNDERHÅLL

Gränsdragningslista och ansvarsfördelning avseende drift och underhåll i lokalen framgår, utöver av vad som anges i Hyresavtalet, av Bilaga B.

8. EL

Hyresvärden står för elabonnemang och lokalens elkostnader under hyrestiden.

9. VÄRME, KYLA, VENTILATION M.M.

Hyresvärden svarar för uppvärmning, ventilation, vatten och varmvatten.

10. FÖRSÄKRING

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 försäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl Hyresvärdens som Hyresgästens försäkringar ska omfatta skada orsakad av tredje man.

11. AVFLYTTNING

Det åligger Hyresgästen att lämna lokalen i godtagbart skick för det fall avflyttning vid hyrestidens upphörande är aktuell. Vid avflyttning ska lokalen vara väl avstädad och Hyresgästen ska, om inte annat överenskommit, ta med egendom och installationer som tillhör honom. Dock behöver inte Hyresgästen ta med fasta inredningar och installationer.

Om till följd av Hyresgästens åtgärder lokalen vid avflyttningen 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.

12. SKADOR

Hyresgästen svarar för skador på lokalen (som uppkommer på entrédörrar och skyltfönster eller p.g.a., eller som en direkt följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller lokalen, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning). Hyresgästens betalningsskyldighet för skador av det slag som nämns i detta stycke är begränsad till vad som inte ersätts genom hyresvärdens försäkring, t.ex. självrisk.

13. ÅLÄGGANDEN

Hyresvärden ska ansvara för och bekosta de åtgärder som enligt beslut i det enskilda fallet från försäkringsbolag, myndighet eller domstol kan komma att krävas för lokalens nyttjande under hyrestiden.

14. PLAN- OCH BYGGBESTÄMMELSER

Hyresgästen ska se till att användningen av lokalen alltid sker i överensstämmelse med gällande plan- och byggbestämmelser och myndighetsbeslut samt att alla nödvändiga tillstånd, godkännanden eller liknande, för lokalens användning har inhämtats och gäller.

Om Hyresvärden tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift eller annan sådan avgift enligt reglerna i PBL eller böter på grund av Hyresgästens ändringar i eller användning av lokalen ska Hyresgästen stå för dessa kostnader.

15. MILJÖ

Hyresgästen ska bedriva verksamheten i lokalen i enlighet med de krav och bestämmelser som följer av miljöbalken och andra författningar för miljön samt noga följa domstolars och myndigheters beslut. Hyresgästen ska inhämta erforderliga tillstånd och se till att användningen av lokalen alltid sker i överensstämmelse med gällande tillstånd.

Hyresgästen ska i sin verksamhet ta mycket stor hänsyn till miljön. Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen håller en hög miljöprofil och följer vad som sägs i föregående stycke samt i tillämpliga fall följer de krav som branschorganisationer ställer på verksamheten.

16. BRANDSKYDD

Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i Bilaga C.

17. ÖVERLÅTELSE AV HYRESAVTALET, ANDRAHANDSUTHYRNING

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten eller upplåta hela eller delar av lokalen i andra hand om inte Hyresvärden skriftligen medger detta. För det fall Hyresvärden lämnar Hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen ska skriftligt tillägg till Hyresavtalet upprättas om detta.

18. TVIST

Tvist som uppstår i anledning av detta avtal ska hanteras på sätt som framgår av Samarbetsavtalet till vilket detta avtal är bifogat.

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Stockholm den 2018

Stockholm den 2018

VÄRMDÖ KOMMUN

NATIONALMUSEUM
