

UTKAST 2020-02-13

AVTAL AVSEENDE UTHYRNING AV LOKAL I ANDRA HAND

HYRESVÄRD ("Hyresvärden")	HYRESGÄST ("Hyresgästen")
Företagsnamn och postadress: Tengbomgruppen Aktiebolag Box 1230 111 82 Stockholm	Företagsnamn och postadress: Stockholm stad (Slussenprojektet)
Organisationsnummer: 556329-9113	Organisationsnummer: 212000-0142
Kontaktperson angående avtalet: Mark Humphreys	Kontaktperson angående avtalet: Lisa Jacobsson
Telefon: 08-412 53 43	Telefon: 076-122 65 17
E-post: mark.humphreys@tengbom.se	E-post: lisa.jacobsson@stockholm.se

Hyresvärden har ingått hyresavtal med Kommanditbolaget T-Bodarne, org. nr. 969646-1392, ("Fastighetsägaren"), avseende förhyrning av lokaler i fastigheten Tranbodarne 12 med adress Katarinavägen 15-17, om sammanlagt 5 474 kvm. Hyresförhållandet regleras i hyresavtal med avtalsnummer 1115-0105-02 jämte bilagor och tilläggsavtal ("Förstahandsavtalet"), se [Bilaga 1](#).

Hyresgästen önskar nu förhyra och Hyresvärden hyra ut ca 1352 kvm på plan 8 enligt bilagd ritning, se [Bilaga 2](#) ("Lokalen") i andra hand på de villkor som framgår av detta hyresavtal jämte bilagor ("Hyresavtalet").

Hyresavtalet speglar Förstahandsavtalet och parterna är överens om att Hyresavtalet och dess bestående förutsätter att Förstahandsavtalet är giltigt. De villkor som gäller enligt Förstahandsavtalet mellan Fastighetsägaren och Hyresvärden gäller i tillämpliga delar på motsvarande sätt mellan Hyresvärden och Hyresgästen, tillsammans med eventuella senare tillkomna ändringar och tillägg, dock med nedanstående förtydliganden och undantag samt tillägg och ändringar.

1. LOKALENS OMFATTNING OCH SKICK

Omfattningen av den förhyrda Lokalen framgår av ritningen i Bilaga 2.

Lokalen hyrs ut i befintligt skick. Inga ombyggnationer eller anpassningar av Lokalen genomförs av Hyresvärden.

2. HYRA

Hyresgästen ska erlägga en årlig hyra om 6 084 000 kr (vilket motsvarar 4 500 kr/kvm/år) exklusive jämte vid var tid gällande mervärdesskatt och i Förstahandsavtalet angivna tillägg som belöper på lokalen. Hyran ska erläggas kvartalsvis i förskott till bankgiro 5428-0748.

Med ändring av bilaga 4 till Förstahandsavtalet ska hyran indexregleras i enlighet med indexklausulen i punkt 7 nedan.

3. FASTIGHETSSKATT

Med ändring av angiven andel i Förstahandsavtalets särskilda bestämmelser (bilaga 1) i punkt "Fastighetsskatt" och Fastighetsskatteklausulen för lokal i punkt 1.3 till Förstahandsavtalet är Lokalens andel för närvarande 5,8 procent. I övrigt ska fastighetsskatten beräknas och erläggas i enlighet med regleringen i Förstahandsavtalet.

4. HYRESTID

Hyresavtalet gäller från och med 2020-04-01 till och med den 2023-03-31.

Vid utebliven uppsägning i enlighet med punkt 5 förlängs hyrestiden för varje gång med tre år i taget.

5. UPPSÄGNING

Vid uppsägning av Hyresavtalet till den 2023-03-31 ska Hyresgästen skriftligen säga upp Hyresavtalet minst 13 månader före den avtalade hyrestidens utgång och Hyresvärden minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. Om hyrestiden förlängs med tre år i taget ska uppsägning ske på samma sätt och med beaktande av samma uppsägningstider för att bringa Hyresavtalet att upphöra vid utgången av respektive treårsperiod.

6. DRIFTSKOSTNADER

Med ändring av sista stycket punkt 1.4 "Driftkostnader" i särskilda bestämmelser (bilaga 1) till Förstahandsavtalet ska driftskostnader indexregleras i enlighet med indexklausulen i punkt 6 nedan i detta Hyresavtal.

7. INDEX

Hyran i punkt 2 ovan och driftkostnaderna i punkt 6 ovan ska indexregleras under hyrestiden och ändras proportionellt med hänsyn till förändringarna i Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår). Indexförändringar beräknas med utgångspunkt från indextalet för oktober månad 2019 (basta 336,04). Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till föregående års basta skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Ändringar sker fr.o.m. januari varje år med början 2021. Tillägg för index ska aldrig utgå med lägre belopp än föregående år. Hyran och driftskostnaderna ska oavsett bastalets utveckling aldrig sättas lägre än de belopp som anges i punkterna 2 och 5 i detta hyresavtal.

8. EL

Med ändring av sista stycket punkt 1.5 "Elförbrukning i egen lokal" i särskilda bestämmelser (bilaga 1) till Förstahandsavtalet ska Hyresgästen ersätta Hyresvärdens kostnader för el med 24,7 % procent av den kostnad som Fastighetsägaren debiterar Hyresvärden eller som Hyresvärden erlägger enligt separat abonnemang. Debitering sker kvartalsvis i efterskott.

9. UTGÅENDE VILLKOR I FÖRSTAHANDSAVTALET

Följande villkor i Förstahandsavtalets särskilda bestämmelser (bilaga 1) ska inte äga tillämpning:

- Punkt 1.1 "Hyresrabatt"
- Punkt 3.6 "Parkeringsplatser"
- Punkt 4.2 "Option 1"
- Punkt 4.3 "Option 2"
- Punkt 4.4 "Övrigt"

10. OMBYGGNING

Hyresgästen har för avsikt att genomföra ombyggnationer för att anpassa Lokalen till Hyresgästens verksamhet. För det fall Hyresgästen låter genomföra ombyggnationer och anpassningar i Lokalen ska Hyresgästen själv bekosta detta.

I övrigt har Hyresgästen att följa vad som framgår av Förstahandsavtalet och Hyresgästen är bl.a. införstådd i att såväl Hyresvärdens som Fastighetsägarens skriftliga

medgivande, i enlighet med punkt 2.5 "Ombyggnad av lokalen" i särskilda bestämmelser (bilaga 1) till Förstahandsavtalet måste inhämtas.

11. TILLFÄLLIGA AVBROTT

Utöver vad som framgår av Förstahandsavtalet äger Hyresgästen inte rätt till ersättning vid tillfälliga avbrott vid tillhandahållandet av el, värme, VA, varmvatten, kyla och ventilation.

12. ÅTERSTÄLLANDE

Hyresgästen ska vid Hyresavtalets upphörande, i enlighet med punkt 3.4 "Avflyttning" i särskilda bestämmelser (bilaga 1) till Förstahandsavtalet, återställa Lokalen såsom att Hyresgästen var förstahandshyresgäst. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för eventuella anspråk som Fastighetsägaren riktar mot Hyresvärden med anledning av återställandeansvaret.

13. ANSVAR

För det fall Hyresgästen vidtar eller underlåter att vidta åtgärder, vilka i sin tur påverkar Hyresvärdens rättigheter och skyldigheter mot Fastighetsägaren enligt Förstahandsavtalet, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden samtliga kostnader som uppkommer i anledning därav.

14. SKYLTNING

Med ändring av punkt 3.1 i särskilda bestämmelser (bilaga 1) till Förstahandsavtalet gäller att Hyresgästen inte äger rätt att ha skylt på fasaden.

15. AVSTÅENDE AV BESITTNINGSSKYDD

Hyresvärden och Hyresgästen har i särskild handling träffat en överenskommelse om Hyresgästens avstående från det indirekta besittningsskyddet, se [Bilaga 3](#).

16. INBÖRDES RANGORDNING

Vid motstridiga uppgifter mellan detta Hyresavtal och Förstahandsavtalet ska Hyresavtalet äga företräde.

17. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till detta Hyresavtal ska ingås skriftligen och undertecknas av båda parter för att äga giltighet.



Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Ort och datum

Ort och datum

HYRESVÄRDEN

HYRESGÄSTEN

Underskrift

Underskrift

Erika Rönnquist Hoh, VD

Namnförtydligande

Bilagor

- Bilaga 1 Förstahandsavtalet jämte bilagor
- Bilaga 2 Ritning utvisande Lokalen
- Bilaga 3 Överenskommelse om avstående från besittningsskydd