

HYRESAVTAL

för lokal

Avtals nr: **1294-5110-03**

Undertecknade parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller:

Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Götark						Org.nr: 556734-9849	
Hyresgäst(er)	Namn: Stockholms Stad						Personnr/Org.nr: 212000-0142	
Lokalens adress m.m.	Kommun: Stockholm			Fastighetsbeteckning: Göta Ark 18				
	Adress: Medborgarplatsen 25 118 72 STOCKHOLM			Aviseringsadress: 118 72 STOCKHOLM				
Lokalens användning och skick	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs i befintligt skick att användas till: Kontor							
Lokalens storlek och omfattning	Kontor		Kontor		Kontor		Kommentar:	
	Plan	ca m ²	Plan	ca m ²	Plan	ca m ²	Plan	ca m ²
	6	626	7	406	8	1600		Total area 2632 kvm
	Utbildning		Vård		Lager			
	Plan	ca m ²	Plan	ca m ²	Plan	ca m ²	Plan	ca m ²
Om i avtalet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller reducering av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.								
<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar)								Bilaga 1
<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning		<input type="checkbox"/> Plats för skylt		<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat		<input type="checkbox"/>		
Hyrestid	Från och med 2021-05-01				Till och med 2024-12-31			
Uppsägnings- tid Förlängnings- tid	Uppsägning av detta avtal skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är avtalet förlängt med 12 månader för varje gång varvid 9 månaders ömsesidig uppsägnings- och förlängningstid skall gälla.							
Hyra	Kronor <u>6 514 240</u> per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl. nedan markerade tillägg.						Bilaga:	
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals <input type="checkbox"/> kalendermånads början genom insättning på: Bankgiro nr: 5560-2361 Plusgiro nr:							
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad hyresomräkningsklausul							Bilaga: 2
Hyres- omräkning	<input type="checkbox"/> Hyran höjs med ____ % varje nytt kalenderår med början ____ . Höjningen baseras på föregående års hyra.							
Fastighets- skatt	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran <input checked="" type="checkbox"/> I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler helt eller delvis är eller blir skattepliktiga till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med övrig avtalad hyra till hyresvärden erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Fastighetsskatten är beräknad på vid varje tillfälle av myndighet åsatt taxeringsvärde oavsett om beslut om taxeringsvärde har vunnit laga kraft. Hyresgästens andel utgör 13,49 % . Såvitt är känt vid detta avtals undertecknande uppgår den ersättning som hyresgästen skall erlägga till ca 713 429 kr per år, exklusive mervärdesskatt. Lokalens yta i förhållande till byggnadens totala uthyrningsbara lokalyta. Hyresgästens ovan angivna andel skall vara oförändrad under hyresförhållandet. Dock skall hyresvärden äga rätt att korrigera andelstalet om så motiveras av fastighetsreglering eller annan fastighetsbildningsåtgärd, till- eller ombyggnad, rivning eller annat liknande förhållande.							

HYRESAVTAL

för lokal

Avtals nr. 1294-5110-03	
Hyrestillägg	Hyresgästen skall genom årliga preliminära hyrestillägg betala för värme, kyla, ventilation, vatten, avfall och el
Värme	81 592 kr per år, andelstal 13,49% Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga:
Kyla	_____ kr per år, andelstal _____ % Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga:
Ventilation	_____ kr per år, andelstal _____ % Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation som hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift mellan 07.00 och 18.00 på vardagar. Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga:
Vatten	_____ kr per år, andelstal _____ % Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga:
Avfallsfraktioner	_____ kr per år, andelstal _____ % <input checked="" type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga: 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.
El	<input type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang <input checked="" type="checkbox"/> preliminärdebiteras 105 280 kr per år, andelstal 13,49% <input type="checkbox"/> ingår i hyran Anläggnings ID Bilaga:
Mätare	Om hyresgästen skall ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen <input type="checkbox"/> hyresvärden
Trappstädning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga Bilaga:
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga Bilaga:
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta. 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 skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är 13,49 % (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till i fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsökningen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan. Ersättningen erläggs enligt ovanstående regler om hyrans betalning.
Lokal-anpassning	Lokalen förhys i befintligt skick utöver vad som framkommer av eventuella bilagor för anpassningar enligt nedan. Protokoll från tillträdesbesiktning biläggs avtalet i samband med tillträdet. <input type="checkbox"/> Anpassningar ombesörjes och bekostas av hyresgästen. Se bilaga <input checked="" type="checkbox"/> Anpassningar ombesörjes och bekostas av hyresvärden. Se bilaga 3 Om hyresgästen efter tillträde av respektive lokal vill göra förändringar i lokalen eller göra ny-, om-, eller tillbyggnader måste hyresvärdens godkännande inhämtas. Om detta medför att lokalens funktion eller klimat förändras skall hyresgästen omgående åtgärda det efter anmodan från hyresvärden.
Underhåll, reparation m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll /reparation av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning. Hyresgästen ansvarar dock för Bilaga:
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ansvarar för underhåll/reparationer/utbyte av samtliga ytskikt, egna installationer, lås och larmanordningar samt underhåll/reparationer/utbyte av egen och av hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning inklusive eventuella solskydd, vitvaror, sanitetsutrustning eller motsvarande i lokalen. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga. Bilaga:
Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. Hyresvärden har också efter samråd med hyresgästen rätt att genom lokalerna dra fram ledningar för värme, vatten, avlopp, gas, el eller dylikt utan rätt för hyresgästen att för intrånget erhålla nedsättning av hyran.	

HYRESAVTAL för lokal

Avtals nr. 1294-5110-03		
Inredning	Lokalen uthyres <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enligt bilaga	Bilaga:
Ledning för telefoni och datakommunikationer	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen <input type="checkbox"/> hyresvärdens Bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. Om installation för sändning av TV finns i den förhyrda lokalen eller installeras under pågående hyresförhållande ansvarar hyresgästen för dess funktion. Hyresgästen ansvarar även för att eventuell visning av TV i lokalen sker i slutet lokal och inte där allmänhet har tillträde. Om visning för allmänhet skall ske måste hyresgästen ombesörja samtliga tillstånd som krävs.	
Brandskyddstekniska installationer	<input type="checkbox"/> Fördelning av ansvar m.m. för brandskyddstekniska installationer framgår av särskild bilaga.	Bilaga:
Myndighetskrav	Det åligger <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen <input type="checkbox"/> hyresvärdens att på eget ansvar och egen bekostnad, såväl inför hyresavtalets ingående och ikraftträdande som under hyresförhållandet, 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 hyresvärdens innan åtgärder vidtas.	
Försäkringar	Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärdens eller någon som företräder hyresvärdens eller som personal från energibolag, v/a bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för att skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.	
Skyltar, markiser, fönster, dörrar, portar m.m.	Om hyresgästen hyr skyltplats äger han rätt att efter samråd med värdens uppsätta för verksamheten godkänd skylt, under förutsättning att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i för hyresvärdens godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner. <input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på fönster, dörrar, portar, solskydd, skyltar samt för skador i lokalerna till följd av inre och yttre åverkan.	
Lås-anordningar	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.	
Återställning av lokal	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om ingen annan överenskommelse träffats, bortföra hyresgästens tillhörande inredning och återställa lokalerna i ett för hyresvärdens godtagbart skick.	
Reklamskatt	Om hyresvärdens har ålagts/kommer att åläggas att erlägga reklamskatt för del av det uthyrda objektet (kan avse skylt/plats för skylt etc.) skall hyresgästen samtidigt med övrig avtalad hyra erlägga belopp som motsvarar det som hyresvärdens sålunda vid varje tillfälle har att erlägga i skatt.	
Mervärdes-skatt (moms) Hyresgästens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.	
Mervärdes-skatt (moms) Hyresvärdens momsplikt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärdens är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärdens väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Moms skall erläggas samtidigt med hyran och beräknas på hyresbeloppet jämte i förekommande fall på utgående hyrestillägg. Hyresgästen förbinder sig att inte, utan skriftligt godkännande från hyresvärdens, vidtaga någon förändring av verksamheten i lokalen som kan leda till att hyresvärdens skattskyldighet för moms avseende lokalen upphör eller ändras. Som exempel kan nämnas uthyrning av lokalen helt eller delvis i andra hand (även uthyrning till bolag i den egna koncernen), överlåtelse av hyresavtalet samt förändring av egen verksamhet. Om hyresgästens orsakar att hyresvärdens skattskyldighet för moms avseende lokalen upphör eller ändras skall hyresgästen ersätta hyresvärdens för de kostnader som uppstår om hyresvärdens blir jämkningskyldig för moms på investeringsvara enligt bestämmelserna i mervärdeskattelagen. Hyresgästen skall även ersätta hyresvärdens för den kostnad som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader.	

HYRESAVTAL för lokal

Avtals nr. 1294-5110-03									
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlægga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras p g a krig eller upplopp, p g a sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.								
Ränta, betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig förseningsavgift enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.								
Säkerhet	<p>Som säkerhet för fullgörande av samtliga hyresgästens förpliktelser, som följer av hyresförhållandet, skall hyresgästen till hyresvärden senast den _____ erlægga säkerhet enligt nedan.</p> <p><input type="checkbox"/> deposition till ett värde av _____ kr. Betalning sker till bankgironummer _____ . Uppge kontraktsnumret som referens.</p> <p><input type="checkbox"/> bankgaranti till ett värde av _____ kr.</p> <p><input type="checkbox"/> borgen, bilaga</p> <p>Det deponerade beloppet står som säkerhet för det rätta fullgörandet av samtliga hyresgästens förpliktelser, som följer av hyresförhållandet. Depositionen kan ej tas i anspråk för löpande hyresbetalningar under hyrestidens gång. Med det ovan nämnda begreppet hyresgästens förpliktelser avses inte endast de i hyresavtalet uttryckligen angivna skyldigheterna såsom hyresbetalning m.m., utan även vad som i övrigt följer av bestämmelser i 12 kap jordabalken.</p> <p>Hyresgästen äger inte tillträde till lokalen förrän säkerheten av ovanstående innebörd överlämnats till hyresvärden. Om Hyresgästen säger upp lokalen för avflytt skall Hyresvärden beredas tillfälle att visa lokalen för presumtiv Hyresgäst efter påkallan.</p> <p>Efter hyresförhållandets upphörande och hyresgästen återlämnat lokalen i ett för hyresvärden godkänt skick betalas depositionen åter efter överenskommelse. Depositionen återbetalas utan ränta.</p>								
Särskilda bestämmelser	<p>För information gällande behandling av dina personuppgifter hänvisar vi till Balder.se</p> <p>Bilageförteckning: Bilaga 1, Ritningar Bilaga 2, Indexklausul Bilaga 3, Särskilda bestämmelser Bilaga 4, Brandskyddsbilaga Bilaga 5, Överenskommelse om avstående från besittningsskydd</p>								
Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit varsitt. Tidigare hyresavtal mellan parterna upphör att gälla fr.o.m. dagen för detta avtals ikraftträdande.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Ort/Datum:</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Ort/Datum:</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Hyresvärdens namn: Fastighets AB Götark</td> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Hyresgästens namn: Stockholms Stad</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Namnteckning:</td> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Namnteckning</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Namnförtydligande:</td> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Namnförtydligande:</td> </tr> </table>	Ort/Datum:	Ort/Datum:	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Götark	Hyresgästens namn: Stockholms Stad	Namnteckning:	Namnteckning	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:
Ort/Datum:	Ort/Datum:								
Hyresvärdens namn: Fastighets AB Götark	Hyresgästens namn: Stockholms Stad								
Namnteckning:	Namnteckning								
Namnförtydligande:	Namnförtydligande:								
Överenskommelse om avflyttning	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör detta avtal att gälla fr.o.m. 20__ - till vilken dag hyresgästen förbinder sig att ha avflyttat.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Ort/Datum:</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Ort/Datum:</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Hyresvärdens namn:</td> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Hyresgästens namn:</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Namnteckning:</td> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Namnteckning</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Namnförtydligande:</td> <td style="border-bottom: 1px solid black; padding: 2px;">Hyresgästens nya adress:</td> </tr> </table>	Ort/Datum:	Ort/Datum:	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:	Namnteckning:	Namnteckning	Namnförtydligande:	Hyresgästens nya adress:
Ort/Datum:	Ort/Datum:								
Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:								
Namnteckning:	Namnteckning								
Namnförtydligande:	Hyresgästens nya adress:								