



Hyresvärd

AB Familjebostäder
Box 92100, 120 07 Stockholm

Utskriftsdatum 2012-08-08	Kontraksnummer 1228 6001 1	Objekttyp Lokal	Upprättat av UT
Fastighet Gotska Sandön 2		FB Fastighetsnr 1228	

Hyresgäst Östermalms Stadsdelsförvaltning		Person-/Organisationsnummer 212000-0142	Telefonnummer
Hyresobjektets adress och postort Älgpassgatan 6 115 45 Stockholm		Nyttjare	
Kontraktstid fr o m 2013-04-01	Kontraktstid t o m 2016-09-30	Uppsägning skall ske minst 9 månader före kontraktstidens slut	Skjer inte uppsägningen i avtalad tid förlängs kontraktet med 36 månader i sänder
Hyra/bashyra SEK 348 625:- kvartal	Hyresändring görs enligt alternativ A nedan	Index anpassas till oktober månad är 2011	Index beräknas på 100 % av bashyran
UTÖVER HYRA UTGÅR ERSÄTTNING FÖR UPPVÄRNING ETC. ENLIGT ALLMÄNNA BESTÄMMELSER PÅ OMSTÄENDE SIDA.			
Hyresobjektets omfattning Lokal i två plan		Lokalarea ca 789 m ²	
Hyresobjektets användning Förskola		Värmedebiteringsarea ca 789 m ²	
Särskilda bestämmelser			
<ol style="list-style-type: none"> Hyresgästen skall utöver hyran erlagga på lokalen belöpande andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Lokalens andel beräknas i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror och fastställs årligen per årsskifte. Lokalens andel uppgår för närvarande, oktober 2011, till ca % och skatten därmed till 24 874:- SEK/kvartal. Vid beräkning av lokalens andel av i fastigheten utgående hyror, beräknas eventuella outhyrda lokaler som uthyrda till senaste utgående hyra. OBS! Fastighetsskatten är preliminär och kommer att justeras så snart taxeringsvärdet blivit fastställt! Hyresvärden får säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande om lokalen används för brottslig verksamhet eller om i lokalen används, förvaras eller saluhålls sådana varor eller föremål som kan tas i beslag enligt 36 kap 3§ brottsbalken. Detsamma gäller om i lokalen förvaras eller saluhålls skrifter eller andra föremål som utgör upplysning om eller propaganda för användning av narkotiska preparat eller som på annat sätt främjar eller underlättar främlingsfientlighet, rasdiskriminering och liknande företeelser. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag) eller överlåtelse – blir återbetalningskyldig 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 avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande. Bilaga 1 "RUMSBESKRIVNING" Bilaga 2 "ÖVRIGA SÄRSKILDA BESTÄMMELSER" Bilaga 3 "RITNING" Bilaga 4 "UNDERLAG FÖR HYRESBERÄKNING" Bilaga 5 "AMORTERINGSPLAN" OBS! Tillträdet till lokalen är preliminärt och beräknas till 2013-04-01, men kan komma att framflyttas om så krävs för färdigställande! 			
Aviseringsnamn		Aviseringsadress och postort	

HYRESBETALNING

Överenskommen hyra jämte i förekommande fall utgående avgifter betalas i förskott senast sista vardagen före varje debiteringsperiods början. Betalningen bör ske till AB Familjebostäders postgirokonto 961901-6 med användande av tillhandahållet inbetalningskort. Om betalning sker på annat sätt skall kontraksnummer och namn anges vid betalning.

HYRESÄNDRING

Alternativ A:

Ovan angivet hyresbelopp (bashyran) är anpassat till indextalet för oktober månad ovan angivet år enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår. Detta indextal benämns bastalet. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad överstiga bastalet skall ett indextillägg utgå. Indextillägget, som jämställs med hyra, beräknas på ovan angiven andel (%) av bashyran, skall utgå med samma procenttal varmed indextalet överstiger bastalet. Sådan omräkning kan innebära att indextillägget blir oförändrat, ökar eller minskar jämfört med närmast tidigare år, men får dock aldrig

medföra att bashyra underskrides. Hyresändring som föranletts av ändrat oktoberindex, sker fr o m närmast därefter följande årsskifte. Indextal med en decimal beaktas och omräkning skall göras på basis av hela procenttal varvid höjning respektive sänkning görs till närmast hela tal. Beloppet avrundas på samma sätt till heltal kronor.

Alternativ B:

Hyran regleras enligt överenskommelse i bilaga som fogas till detta kontrakt.

Alternativ C:

Hyreshöjning sker den 1 januari varje år genom uppräknig av ovan angivet hyresbelopp (bashyra) med XX %.

ÖVRIGT

Kostnader för elektricitet ingår ej i hyran om inget annat avtalas under särskilda bestämmelser ovan.

VIDARE GÄLLER VAD SOM OVAN ANGES UNDER SÄRSKILDA BESTÄMMELSER OCH PÅ OMSTÄENDE SIDA ANGIVNA ALLMÄNNA BESTÄMMELSER. UNDERSKRIFT

Detta kontrakt är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit vardera ett. Ev. tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.

Ort & datum Stockholm	Ort & datum
Hyresvärd AB Familjebostäder	Hyresgäst

UPPSÄGNING

AB Familjebostäder godkänner uppsägning för avflyttning till datum: Ort & datum, hyresvärd	Hyresgästen uppsäger kontrakt för avflyttning till datum: Ort & datum, hyresgäst
--	--

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Ersättning för av hyresvärden, i förekommande fall, tillhandahållen värme och varmvatten skall som **bränsleavgift** erläggas av hyresgästen med samma belopp per kvadratmeter som utgår för hyresvärdens bostadsbestånd enligt överenskommelse mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm. Bränsleavgiften skall därvid beräknas efter på omstående sida angiven värmedebiteringsarea. Ändring av bränsleavgiften skall ske från samma tidpunkt som bränsleavgiften för bostäder ändras. I lokal med individuell uppvärmning bekostar hyresgästen denna. **Bränsleavgiften är f n ca 78:- SEK/m² och år.**

Det åligger hyresgästen att hålla sådan värme i lokalen att risk för frysskador ej uppstår.

Hyresgästen godkänner lokalen i befintligt skick samt svarar för och bekostar

- allt inre **underhåll** och **förnyelse** vad avser ytskikten samt av hyresgäst gjorda installationer och utrustning som tillförts av hyresgäst, dock ej uppvärmnings- och ventilationsanläggning som betjänar fastigheten som helhet
- **renhållning** och **snöröjning** samt **sandning** av till lokal hörande arbetsgård, yttertrappor, plansteg, lastkaj och/eller andra utrymmen som disponeras
- att sådana **lås**, stöldsdykts- och andra anordningar finns som krävs för giltighet av genom hyresgäst tecknad affärs- eller företagsförsäkring omfattande glas, ansvarighet, vattenskada, brandskada, skada till följd av utströmmande vätska och gas, inbrott, stöld, avbrott m m
- **drift**, **underhåll** och **förnyelse** av speciella anordningar såsom varuhissar, ventilationsaggregat mm som betjänar enbart den förhyrda lokalen
- förvaring och bortforsling av **sopor** och industriavfall.

Hyresgästen äger ej erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt eller för att framdraga ledningar och andra för fastighetens nyttjande erforderliga anordningar eller annat arbete som särskilt anges i detta avtal.

Hyresgästen äger ej heller rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten som förorsakas av arbeten som utförs för att avhjälpa tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av värme, ventilation, vatten, avlopp, gas, el eller dylikt.

För underhåll som, efter begäran av hyresgästen, utförs utom normal arbetstid skall hyresgästen ersätta hyresvärden för därav uppkomna merkostnader. Vid utförandet av underhållsarbeten åligger det hyresgästen att på egen bekostnad vidtaga erforderliga åtgärder för skyddande av egna inventarier och varor samt eventuell erforderlig flyttning av dessa för att möjliggöra underhållsarbetet.

Anordningar eller åtgärder som **myndighet** kan föreskriva för att lokalen skall få användas för ansett ändamål, åligger det hyresgästen, efter hyresvärdens medgivande, att själv ombesörja och bekosta.

Ombyggnads-, ändrings- eller kompletteringsarbeten som hyresgästen önskar utföra får endast företagas efter särskilt godkännande av hyresvärden och, i förekommande fall, av berörda myndigheter. Skulle hyresvärden åsamkas oförutsedda kostnader på grund av åtgärder som ålägges honom genom försäkringsbolags eller myndighets föreskrift eller beslut skall hyresvärden ersättas med skäligt belopp med hänsyn till kostnaderna.

Hyresgästen äger ej utan hyresvärdens medgivande uppsätta **skyltar**, **markiser**, **antenn**er e t c. Det åligger hyresgästen även att inhämta härför eventuellt erforderligt tillstånd från berörda myndigheter. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återupmontera skyltar, markiser, antenner och liknande anordningar. Hyresgästen är ansvarig för skada som förorsakas av egna skyltar e t c.

Hyresgästen äger ej rätt att i den förhyrda lokalen idka rörelse som kan störa kringboende.

Hyresgästen förbinder sig att använda lastkaj, lastgata, ramp och liknande endast för lastning och lossning av gods.

I hyran ingår normal **vattenförbrukning** med 2 m³/m² och år. Om så påfordras skall hyresgästen ersätta hyresvärden för övrig vattenförbrukning samt kostnader för erforderliga mättningsanordningar.

Hyresgästen svarar för samtliga kostnader i samband med åverkan på till lokalen hörande **entrédörrar** och **glasrutor** samt ombesörjer all **fönsterputsning**.

För den gemensamma trevnaden gäller av hyresvärden utfärdade ordningsregler och allmänna anvisningar.

Hyresvärden äger, om så erfordras av förvaltningstekniska skäl, rätt att inneha **reservnyckel** till lokalen. Vid avflyttning skall hyresgästen utan ersättning överlämna samtliga nycklar till hyresvärden, även om dessa anskaffats av hyresgästen.

Vid **avflyttning** skall hyresgästen, om ej annat överenskommes, bortföra sin egendom, återställa lokalen i godtagbart skick samt rengöra lokalen. Är nämnda åtgärder ej utförda senast vid hyresgästens avflyttning får hyresvärden avhjälpa bristerna på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen skall dessutom ersätta hyresvärden för hyresförluster och andra skador som orsakas av hyresgästens underlåtenhet i nämnda avseenden. Inredning som ej bortförts tillfaller hyresvärden utan ersättning.

Oförutsedda kostnader: Skulle under hyrestiden - för avtal löpande på minst tre år - oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastighet på grund av:

- a. införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift, tomträttsavgäld eller pålaga varom riksdag, regering eller kommun kan komma att besluta
- b. ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller annan 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 beräknas i förhållande till i fastigheten utgående hyror, eller efter annan fördelning som beslut av riksdag, regering eller kommun kan föranleda.

Ersättningen erläggs enligt hyreskontraktets regler om hyrans betalning.

Med oförutsedda kostnadsökning enligt ovan skall likställas sådan höjning av fastighetsskatten som föranleds av höjning av taxeringsvärdet eller skattesatsen liksom sådan förändring av mervärdskattereglerna som ökar hyresvärdens kostnader för fastighetsförvaltningen.

Mervärdskatt: Är hyresgästen momspliktig äger hyresvärden rätt att fr o m det kvartal som inträffar närmast efter det att hyresvärden blivit registrerad hos Länstyrelsens Mervärdskatteenhet som skattskyldig för moms för uthyrning av ifrågavarande lokal - på vid varje tillfälle utgående hyror - göra ett momspåslag - enligt vid varje tillfälle gällande normer - vilket hyresgästen skall erlägga utöver hyran.

Detta hyreskontrakt får inte pantförskrivas eller inskrivas.

Force Majeure såsom krig, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller annat varöver hyresvärden ej råder, fritager hyresvärden såväl från skyldighet att erlägga skadestånd som från fullgörandet av sina enligt detta kontrakt åliggande skyldigheter i den mån de inte kan fullgöras utan onormalt höga kostnader.