

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Fastighets AB Nätverket c/o Valad Sweden AB, Vasagatan 40, 111 20 STOCKHOLM		Organisationsnr 556590-7846			
Hyresgäst(er)	Stockholms Stad Idrottsförvaltningen		Personnr/orgnr 212000-0142			
			Personnr/orgnr			
Lokalens adress m m	Kommun Stockholm		Fastighetsbeteckning Kabelverket 2			
	Gata Götalandsvägen 230		Trappor/hus	Lägenhet		
	Aviseringsadress meddelas av hyresgästen snarast		Del av hus 25			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt och av hyresgästen besiktigat och godkänt skick att användas till: Kontor					
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ² bv 1 057 (2)	plan m ² 1tr 1 234	Lagerarea i plan m ²	Övrig area plan m ² 1 70 (garageplan)	Totalt ca m ² 2 361
	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 avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra. Bilaga 3 <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar).					
	Tillfart för bil för i- och urlastning	Plats för skylt	Plats för skyltskåp/ automat	Parkerings- plats(er) för bil(ar)	Garage- plats(er) för bil(ar)	
Inredning m m	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga					Bilaga
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i 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 överenskommit 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 data kommunikation	<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 2012-04-02		Till och med den 2019-03-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med <u>36</u> månader för varje gång.					
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av <input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen					
	Varmvatten tillhandahålles <input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>					
	Sign hyresvärd			Sign hyresgäst		

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 3 278 000	per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg															
Index-klausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul			Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga 1															
VA-kostnad för	<input checked="" type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga 1															
Kyla/Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul			Bilaga 1															
Ei	<input type="checkbox"/> ingår i hyran			<input checked="" type="checkbox"/> Se bilaga 1															
Trapp-städning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran			<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen															
Emballage och sophämtning	<p>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.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen</p> <p><input checked="" 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 eller angivits nedan.</p> <table border="0"> <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 checked="" type="checkbox"/> Pentrysopor</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 checked="" type="checkbox"/> Pentrysopor	<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 checked="" type="checkbox"/> Pentrysopor																	
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>																	
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input type="checkbox"/>																	
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran			<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen enl bilaga															
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> ingår i hyran			<input checked="" type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse															
Mervärdesskatt (moms)	<p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>																		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje		Bankgiro nr	PlusGiro nr															
	<input checked="" type="checkbox"/> Kvartals början genom insättning på		249-0696																
Ränta Betalnings-påminnelse	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.																		
		Sign hyresvärd	Sign hyresgäst																

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<p>Oförutsedda kostnader</p>	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>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</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är <u>3,4</u> 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 inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt ovanstående regler om hyrans betalning.</p>		
<p>Underhåll m m</p>	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning</p>	<p>Dock att hyresgästen svarar för Bilaga</p>	
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.</p> <p>Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.</p>	<p>Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Bilaga 1, 2</p>	
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga</p>	<p>Bilaga 2</p>	
<p>Skötsel och drift</p>	<p>Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.</p> <p>Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden.</p> <p>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.</p>		
<p>Revisionsbesiktningar</p>	<p>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 föreskrivit.</p>		
<p>Tillgänglighet till vissa utrymmen</p>	<p>Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.</p>		
<p>Byggvarudeklarationer</p>	<p>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 tillföras lokalen.</p>		
<p>PBL-avgifter</p>	<p>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.</p>		
<p>Nedsättning av hyra</p>	<p>Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga. Bilaga 1</p>		
<p>Myndighetskrav m m</p>	<p>Det åligger</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet, annan myndighet eller från hyresgästens anställda eller dess organisationer efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p>Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.</p>		
		<p>Sign hyresvärd</p>	<p>Sign hyresgäst</p>

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<p>Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc</p>	<p>Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i 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 ifrågavarande väggar.</p>	
	<p><input type="checkbox"/> Hyresvärden</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> fasad <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> hyresgästskyltar</p>	
	<p><input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.</p>	
<p>Låsanordningar</p>	<p>Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p>	
<p>Force majeure</p>	<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>	
<p>Säkerhet</p>	<p>Hyresgästen ska lämna säkerhet i form av <input type="checkbox"/> Borgen <input type="checkbox"/> Bankgaranti <input type="checkbox"/> _____ senast den _____</p>	<p>Bilaga</p>
<p>Särskilda bestämmelser</p>	<p>Särskilda bestämmelser</p> <p>Fördelning underhållsansvar</p> <p>Ritning lokal</p> <p>Ritning omklädningsrum</p> <p>Ombyggnadsbilaga</p> <p>För det fall att skrivelser i kontraktsformulär och bilagor kan tolkas mot varandra skall dokumenten gälla i följande ordning: bilaga 1, kontraktsformulär, bilaga 2, bilaga 3, bilaga 4.</p>	<p>Bilaga</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p>
<p>Underskrift</p>	<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> <p>Ort/datum</p> <p>Hyresvärd Fastighets AB Nätverket (556590-7846)</p> <p>----- underskrift och namnförtydligande behörig firmatecknare</p>	<p>Ort/datum</p> <p>Hyresgäst Stockholms Stad gm Idrottsförvaltningen (212000-0142)</p> <p>----- underskrift och namnförtydligande behörig firmatecknare</p>
<p>Överenskommelse om avflyttning</p>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</p> <p>Ort/datum</p> <p>Hyresvärd</p>	<p>Ort/datum</p> <p>Hyresgäst</p>
<p>Överlåtelse</p>	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlätes fr o m den _____ på _____</p> <p>Frånträdande hyresgäst _____ Tillträdande hyresgäst _____ Personnr/orgnr _____</p>	
<p>Ovanstående överlåtelse godkännes</p>	<p>Ort/datum</p>	<p>Hyresvärd</p>

Särskilda bestämmelser

Mellan **Fastighets AB Nätverket** såsom hyresvärd och **Stockholms Stad gm Idrottsförvaltningen** såsom hyresgäst har denna dag träffats hyresavtal avseende lokaler inom fastigheten Kabelverket 2. Såsom komplement till i hyreskontraktet angivna villkor och i fall av skiljaktighet gällande före dessa, har parterna träffat följande överenskommelse om hyresvillkor:

1. Tillgänglighet till lokalen och andra utrymmen

Hyresgästen har dispositionsrätt till utrymmen för byggnadens drift i den utsträckning som erfordras för att hyresgästens drift- och underhållsansvar enligt detta avtal skall fullgöras. Hyresvärden har dispositionsrätt till ytor inom lokalen till vilka tillgång krävs för fullgörande av drift- och underhållsansvar enligt detta avtal samt för fastighetens drift och underhåll generellt.

För akuta drift- och underhållsinsatser (t ex driftlarm, brandlarm, läckage m m), vilka berör eller förmodas beröra lokalen eller utrymmen för byggnadens drift skall hyresgästen utan dröjsmål hålla lokalen tillgänglig för hyresvärden och/eller dennes entreprenör.

Hyresgästen kvitterar vid färdig installation av för fastigheten gemensamt inpasseringssystem (till t ex garage, gemensamma entréer etc) en uppsättning nycklar till sin personal i lokalen samt ev entreprenörer. För det fall hyresgästen får behov av ytterligare nycklar under hyrestiden kan extra nycklar kvitteras ut till självkostnadspris jämte administrationskostnad. Hyresgästen är skyldig att rapportera förlorade nycklar så dessa kan spärras. Passersystem med tillhörande nycklar är hyresvärdens egendom och skall återlämnas till hyresvärden för det fall hyresförhållandet upphör.

Det noteras att hyresgästen vid avtalets ingående och löpande under hyresförhållandet skall meddela hyresvärden vem eller vilka personer hos hyresgästen som utgör kontaktpersoner när det gäller tillgänglighet till lokalen.

Rätt att disponera markyta intill hus 25

Hyresgästen har rätt att, tillsammans med övriga hyresgäster på fastigheten, disponera markyta intill förhyrda lokaler i hus 25 (se bifogad ritning). Markytan disponeras i syftet att tjäna uteplats för hyresgästen. Hyresvärden äger dock rätt att i det fall det krävs, återta dispositionsrätten över markytan. Hyresvärden ansvarar för trädgårds- och markskötsel på markområde som är gemensam för samtliga hyresgäster.

2. Bashyra och indexering

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet 3 278 000 kronor skall 75% eller 2 458 500 kronor utgöra bashyra.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran enligt ovan anses anpassad till indextalet för oktober månad 2011 (basindex: indextal ej känt vid kontraktstecknande).

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock

Signatur hyresvärd / hyresgäst: _____ / _____

Hyreskontrakt nr: Se 094001-0004
Hyresgäst: Stockholms Stad gm Idrottsförvaltningen (212000-0142)

aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändring sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.
Första indexreglering sker 2013-01-01.

3. Driftkostnad

Utöver hyran ska hyresgästen erlægga fast tillägg för driftkostnad (huvudsakligen för värme, ventilation samt komfortkyla för kontorsändamål) om 229 100 kr/år. Tillägget erläggs samtidigt med hyran.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till driftkostnaden utgå med en viss procent av driftkostnaden enligt nedanstående grunder.

Driftkostnaden enligt ovan anses anpassad till indextalet för oktober månad 2011 (basindex: indextal ej känt vid kontraktstecknande). Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid driftkostnaden beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående driftstillägg ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna driftkostnaden. Hyresändring sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. Första indexreglering sker 2013-01-01.

Hyresvärden levererar inte processkyla till lokalen. Det åligger hyresgästen, i samråd med hyresvärden, att själv installera erforderligt kylsystem för sin process samt till serverrum etc.

4. El

Hyresgästen erhåller leverans av el via hyresvärdens abonnemang.

Hyresvärden äger rätt att montera undermätare för separat mätning av lokalen. Hyresgästen skall till hyresvärden betala en ersättning för det antal kWh som enligt den separata undermätaren (alternativt flera undermätare) har förbrukats inom lokalen. Priset per kWh skall motsvara hyresvärdens självkostnad per kWh. Med hyresvärdens självkostnad avses i denna punkt all ersättning hyresvärden har att betala för leverans av el, t ex från tid till annan gällande taxor, skatter, nätavgifter, fasta- och rörliga förbrukningsavgifter jämte alla andra kostnader hyresvärden har att betala för leverans av el såsom administration och kostnader för drift, tillsyn och underhåll av el-anläggningar.

Hyresgästen skall kvartalsvis i förskott betala en ersättning för el motsvarande 75kr/m²/år, vilket motsvarar 172 000 kr/år. Hyresvärden har rätt att utföra avräkning mot faktiskt utfall kalenderårsvis i efterskott.

Om hyresvärden bygger om elanläggningarna i fastigheten varpå hyresgästen kan inneha eget abonnemang för lokalens elförbrukning ska hyresgästen teckna eget abonnemang för lokalens elförbrukning. Hyrestillägg enligt denna punkt ska i sådant fall inte utgå.

5. Fastighetsskatt

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlægga ersättning härför enligt nedan.

Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall vara 3,3 procent. Andelen skall vara oförändrad under hyrestiden. Hyresgästen skall såsom ett tillägg till hyran erlægga ersättning för sin andel av

Signatur hyresvärd / hyresgäst:

_____ / _____

fastighetsskatten. Fastighetsskattetillägget är vid avtalets tecknande 122 500 kr, och skall erläggas samtidigt med bashyran.

Vid eventuell förändring av fastighetens omfattning genom fastighetsbildning eller liknande åtgärd skall dock ovan angivna andelstal ändras och beräknas utifrån lokalens andel av total uthyrningsbar LOA ovan mark inom den nybildade fastigheten.

6. Vatten och avlopp m m

I hyran ingår kostnader för vatten och avlopp för normal förbrukning för kontorsändamål samt för den förbrukning normal användning av dusch- och omklädningsrum medför. Hyresgästen får inte ansluta egen utrustning till fastighetens värme- eller köldbärarsystem utan skriftligt tillstånd från hyresvärden. Sådant tillstånd ska sökas i god tid innan anslutningen planeras att utföras. Hyresgästen får inte utan skriftlig överenskommelse med hyresvärden ansluta egen utrustning till kall- eller varmvattenledningar inom byggnaden. Parterna är överens om att en sådan eventuell överenskommelse avseende exempelvis inkoppling av kylmaskiner, eller andra speciella apparater, bl a ska reglera att hyresgästen på egen bekostnad ska anskaffa och installera vattenmätare samt att hyresgästen ska ersätta hyresvärden för vattenförbrukningen.

7. Miljö och trevnad

Hyresgästen skall verka för trivsel, trevnad och renlighet inom fastigheten och dess allmänna lokaler. Varor och materiel tillhörig hyresgästen får ej förvaras i byggnadens gemensamma utrymmen eller på tomten. Sker sådan uppläggning äger hyresvärden rätt att borttaga detta på hyresgästens bekostnad.

8. Ombyggnadsarbeten

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande förändra eller göra ingrepp i lokalen eller därtill hörande system, t ex förändra eller göra ingrepp i el-, VA- eller ventilationssystem, flytta dörrar eller väggar m m. Om hyresgästen vill utföra installations- eller ändringsarbeten ska hyresvärdens godkännande sökas skriftligen. Till ansökan ska bifogas handlingar som visar den önskade förändringen, t ex ritningar, rums- och teknisk beskrivning etc. Ansökan måste inges i god tid före det att besked önskas. Hyresvärden har som målsättning att lämna besked inom tre veckor efter det att en fullständig ansökan överlämnats till hyresvärden. Hyresgästen får endast anlita fackmän med erforderlig kunskap och behörighet för utförande av arbete inom lokalen. Hyresgästen bär ansvaret för att hyresgästens ombyggnationer och liknande åtgärder utförs i enlighet med vid var tid gällande lagar, förordningar och regler. Störande arbeten får ej utan hyresvärdens samtycke genomföras under kontorstid (kl. 08.00 – 17.00).

Hyresgästens eventuella åtgärder får inte påverka övriga hyresgästernas verksamhet i byggnaden så att deras verksamhet störs, försvåras eller hindras. Skulle så ändå bli fallet, ska hyresgästen ersätta hyresvärden för den nedsättning av hyran och/eller annan ersättning som hyresvärden har att betala till övriga hyresgäster eller annan.

Om hyresgästens arbeten eller åtgärder medför kostnader för hyresvärden, t ex på grund av att tekniska installationer eller skriftlig dokumentation såsom relationshandlingar måste förändras eller uppdateras, ska hyresgästen ersätta hyresvärden för dessa kostnader.

9. Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att med minst tre månaders varsel underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.

Signatur hyresvärd / hyresgäst: _____ / _____

10. Lokalernas skick vid avflyttning

När hyresförhållandet upphör ska hyresgästen återlämna lokalen väl avstädad och i för hyresvärden godtagbart skick, dvs fönster putsade, golv bonade, samt att samtliga övriga ytor avstädade och avtorkade. Om inte annat överenskommit skriftligen ska hyresgästen ombesörja och bekosta att all egendom som hyresgästen äger eller låtit tillföra lokalen tas bort.

Om hyresgästen har förändrat lokalen eller dess tekniska system efter tillträde ska hyresgästen vid avflyttning återställa lokalen till det skick och den utformning lokalen hade innan dessa åtgärder genomfördes. Detta gäller inte om hyresvärden godkänt åtgärderna. Hyresgäst är dock skyldig att senast vid hyresförhållandets upphörande återställa för dem i lokalen byggd intertrappa mellan de två våningsplanen, förutsatt att hyresvärden bedömer att trappan ej kan nyttjas av annan tillträdande hyresgäst. Om hyresvärden och hyresgästen skriftligen kommit överens om att återställning av lokalen inte ska ske, ska sådan egendom som tillförts lokalen och/eller byggnaden inklusive fast monterade maskiner/inventarier kvarlämnas. Hyresgästen har inte rätt till ersättning för förändringar, tillägg och förbättringar i lokalen, om inte annat skriftligen överenskommit med hyresvärden eller följer av 12 kapitlet 56 – 60 §§ jordabalken.

Om hyresgästen inte fullgör vad som anges ovan i denna punkt har hyresvärden rätt att fullgöra hyresgästens skyldigheter på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen ska i sådant fall även ersätta hyresvärden för all skada hyresvärden lider på grund härav, t ex utebliven hyra för lokalen eller annan del av byggnaden, ersättning som hyresvärden har att betala till tillträdande hyresgäst eller annan tredje man.

Om hyresgästen kvarstannar i lokalen efter hyrestidens utgång eller annars när hyresförhållandet upphör, ska hyresgästen ersätta hyresvärden för all skada hyresvärden lider på grund härav, t ex utebliven hyra för lokalen eller annan del av byggnaden, ersättning som hyresvärden har att betala till tillträdande hyresgäst eller annan tredje man.

I samband med avflyttning skall lokalerna besiktigas gemensamt av hyresvärd och hyresgäst för fastställande av eventuella åtgärder för återställande av lokalen till godtagbart skick.

11. Mervärdesskatt

Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Hyresvärden är vid detta hyresavtals ingående skattskyldig till moms för lokalen. En förutsättning för att denna skattskyldighet ska bestå är att hyresgästen stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresgästen garanterar därför att denne stadigvarande kommer att bedriva helt/delvis momspliktig verksamhet i samtliga delar av den förhyrda lokalen.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens, eller dess underhyresgästers, agerande eller underlåtenhet - såsom upplåtelse av hela eller del av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms och/eller i övrigt blir skyldig att återbetala tidigare avdragen ingående moms i enlighet med mervärdesskattelagens (1994:200) bestämmelser, skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för alla eventuella kostnader som uppkommer med anledning av detta, såsom exempelvis av Skatteverket debiterade skattetillägg och kostnadsräntor. Hyresgästen skall vidare löpande utge ersättning för den kostnadsökning som följer av att hyresvärden inte medges avdragsrätt för ingående moms som uppstår på grund av hyresgästens, eller dess underhyresgästers, agerande eller underlåtenhet.

Hyresgästen förbinder sig på anmodan från hyresvärden att varje år lämna upplysning om vilka investeringar (som avser ny- till- och ombyggnad samt vad som omfattas av det s k utvidgade

Signatur hyresvärd / hyresgäst: _____ / _____

reparationsbegreppet) som gjorts i de av hyresgästen förhyrda lokalerna och som färdigställts under föregående kalenderår. Hyresgästen förbinder sig vidare att vid avflyttning på anmodan från hyresvärden, senast 14 dagar efter avflyttning skett, lämna motsvarande upplysning avseende det kalenderår då avflyttning skett. Dessa upplysningar skall inkludera uppgift om storleken på den totala ingående moms som belöper på respektive investering samt uppgift om hur stor del av denna ingående moms som hyresgästen, eller dess underhyresgäster, gjort avdrag för avseende respektive investering.

Om hyresvärden, till följd av att hyresgästen inte uppfyllt sin ovan angivna upplysningsplikt, i sin momsredovisning inte behandlar investeringar (som avser ny- till- och ombyggnad samt vad som omfattas av det s k utvidgade reparationsbegreppet) som investeringsvara enligt 8a kap. 2 § mervärdesskattelagen (1994:200) och senare blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms avseende investeringar skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för alla eventuella kostnader som uppkommer med anledning av detta.

12. Brandskydd

Hyresvärden ombesörjer och bekostar service och besiktningar av eventuella fasta brandsläckningsanordningar (t ex brandslangar) som brandmyndigheterna kräver i fastighetens gemensamma/allmänna utrymmen.

Inom förhyrd lokal ansvarar hyresvärden för service, besiktningar och underhåll av fastighetens befintliga, gemensamma brandlarmsanläggning. Av detta följer att hyresgästens verksamhet inte får blockera dessa anläggningar eller på något sätt förhindra genomförandet av service och underhåll. Hyresgästen har inte rätt att göra ingrepp i anläggningarna. Hyresgästen skall bekosta räddningstjänstens utryckningar p g a brandlarm från lokalen samt reparationer av skador på brandlarmsanläggningen vilka uppkommit p g a åverkan eller ingrepp från hyresgästen.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar själv (gällande bl a nyinstallation, service och underhåll) all annan brandskyddsutrustning inom sina förhyrda lokaler, t ex ytterligare brandlarmsutrustning, brandposter, brandsläckare och nödskyltning. Hyresgästen förbinder sig vidare att i skälig omfattning hålla utrustning för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta alla de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador. Hyresgästen förbinder sig att aktivt arbeta med sitt brandskydd inom sina förhyrda lokaler och att skriftligen förse hyresvärden med de uppgifter som krävs för att hyresvärden skall kunna fullgöra sina åtaganden och skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor, bl a för att kunna inlämna skriftlig redogörelse för brandskydd. Hyresgästen är skyldig att en gång om året bereda hyresvärden tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av hyresgästens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som hyresgästen installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av hyresgästen eller som uppkommit till följd av att hyresgästen inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta. Av detta följer att hyresgästen inte är skyldig att ersätta skada till följd av brister i fastighetens gemensamma brandsystem (då dessa system ligger på hyresvärdens ansvar), under förutsättning att hyresgästen efterlever vad som sägs i andra stycket i denna klausul.

13. Anslutning till nät för elektricitet och data

Hyresgästen skall själv teckna eget abonnemang avseende eventuella anslutningar till nätverk för tele- och datakommunikation. För det fall hyresgästen inte vill nyttja befintliga nätverk, vilka tillhandahålls av hyresvärden i befintligt skick, skall hyresgästen i samråd med hyresvärden ombesörja och bekosta dragning av ledningar m m för hyresgästens verksamhet till och inom lokalen.

Signatur hyresvärd / hyresgäst: _____ / _____

Hyresvärden ansvarar inte för någon förlust eller skada som kan uppstå på grund av fel eller avbrott m m i nätverket. Med nätverket avses bland annat servrar, ledningar, routers, datorer, programvara och annan datorutrustning. Hyresvärden ansvarar inte heller i något fall för förvanskning eller förlust av information eller programvara eller annan skada som uppkommit på grund av fel eller avbrott i nätverket. Det åligger hyresgästen att själv ombesörja back-up och säkerhetskopiering av hyresgästens elektroniska information. Det åligger hyresgästen att till datorer och servrar etc installera skydd mot spänningsfel, kylbortfall och strömavbrott samt att installera larm som indikerar driftproblem.

14. Överlåtelse och uthyrning i andra hand

Överlåtelse av detta kontrakt eller uthyrning av den förhyrda lokalen i andra hand får ske endast efter skriftligt godkännande av hyresvärden.

15. Pant m m

Hyresgästen har inte rätt att pantsätta hyresrätten till lokalen.

16. Försäkring

Hyresvärden skall under hyrestiden hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad mot skada. Hyresgästen skall teckna företagsförsäkring under hyrestiden såväl för hyresgästens egendom som för den verksamhet hyresgästen skall bedriva i lokalen.

17. Hyresavtalets giltighet

Hyresavtalet är bindande från hyresvärdens sida först när båda parter undertecknat avtalet inklusive samtliga tillhörande bilagor.

Hyresavtalet är bindande från hyresgästens sida fört när det beslutas om inhyrningsmedgivande i Stockholms Stads Idrottsnämnd i november 2011 samt att uthyrningen därefter tillstyrks av Kommunstyrelsens ekonomiutskott senast i december 2011.

Om lokalen inte är i färdigt skick till hyrestidens början ska hyra inte utgå, för den del eller de delar av lokalen där lokalanpassning ej uppfyller det som överenskommits mellan hyresvärd och hyresgäst. Hyran skall utgå när, brister i leverans har åtgärdats och slutbesiktats samt godkänts utan anmärkning.

Signatur hyresvärd / hyresgäst: _____ / _____

Fördelning drift- och underhållsansvar

Fördelningen avser lokal, med ifrågavarande inredning och utrustning tillhandahållen av hyresvärden. Avtalet omfattar såväl drift, underhåll och service/besiktning som reparation, och utbyte av uttrangerade enheter. Kryss i ruta markerar ansvarig part.

Objekt	Hyresvärd	Hyresgäst
Byggnad utvändigt (skal)		
Allmänna entrédörrar. Lås allmänna entrédörrar. Utvändigt underhåll fönsterpartier.	X	
Egna entrédörrar vad gäller åverkan och lås. Fönsterglas. Invändigt underhåll fönsterpartier. Invändig och utvärdig fönsterputs. Mellanglaspersienner. Skyltar.		X
Skalskydd samt övrig utrustning för säkerhet.		X
<i>För butiks-, restaurang-, och lagerlokaler dessutom:</i> Kundentréer, vindfång, lastintag. Lås. Skyltfönster.		X
Byggnad invändigt		
Allmänna entrédörrar.	X	
Egna entrédörrar. Lås. Golvbeläggningar, undertak och övriga ytskikt. Mellanväggar, innerdörrar, glaspartier. Skåp- och bänkinredningar. Övriga snickerier och inredningsdetaljer. Sakvaror och övrig utrustning. Övriga invändiga byggnadsdetaljer.		X
Invändig fönstermålning. Övrig målning och tapetsering.		X
Vitvaror		X
Värme, kyla och ventilation		
Värmeanläggning, radiatorer. Kylanläggning avseende komfortkyla (kontor).	X	
Ventilationsanläggning för fastighetens allmänventilation. Normal drifttid helgfria vardagar mellan kl 08.00-17.00.	X	
Rengöring av luftdon, kylbafflar och fönsterapparater.		X
Övriga ventilations- och kylanläggningar inkl processkyla (data).		X

Signatur hyresvärd / hyresgäst: _____ / _____

Objekt	Hyresvärd	Hyresgäst
Vatten och avlopp		
Fasta ledningsnät	X	
Duschutrustningar, golvbrunnar. Sanitetsporcelain med blandare och vattenlås. Köks- och pentryenheter, diskmaskiner. Utslagsbackar. Rostfri utrustning.		X
Sprinkleranläggning (befintlig)		
Centralapparat, ledningsnät och spridare. Besiktningar.	X	
Avhjälpan av brister och fel p g a hyresgästens verksamhet, ombyggnader och omdisponeringar av lokalen, samt p g a åverkan.		X
Brandlarmsanläggning (befintlig)		
Centralutrustning, ledningsnät och detektorer. Besiktningar.	X	
Ev kompletterande brandlarm (förhöjd säkerhetsnivå). Brandposter, handbrandsläckare, nödutrymning/utrymningsplan, skyltning.		X
Avhjälpan av brister och fel p g a hyresgästens verksamhet, ombyggnader och omdisponeringar av lokalen, samt p g a åverkan.		X
El-installationer		
Installationer och ledningsnät fram tom resp. gruppcentral	X	
Ledningsnät efter resp. gruppcentral. Armaturer, eluttag, strömbrytare samt övriga installationer, maskiner och apparater. Säkringsbyte. Byte belysningskällor.		X

Signatur hyresvärd / hyresgäst:

_____ / _____

Bilaga 5

Hyseskontrakt nr: Se 094001-0004

Hysesgäst: Stockholms Stad gm Idrottsförvaltningen (212000-0142)

Sid 1 (1)

Ombyggnadsbilaga

Hysesvärden skall anpassa lokalen enligt ritningsbilaga nr3 (kompletteras senare).

Signatur hyresvärd / hyresgäst:

_____ / _____