

---

## **SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**

**TILL HYRESAVTAL NR 2020-06-40-01**

---

Nystad Ekerö Skolfastigheter AB

och

Ekerö kommun

---

Del av Ekerö Ekebyhov 1:391

---

1.	PARTER.....	1
2.	UPPLÅTELSE.....	1
3.	KONTRAKTSHANDLINGAR.....	1
4.	LOKALENS OMFATTNING, SKICK OCH ÄNDAMÅL.....	2
5.	HYRESTID M.M.....	3
6.	HYRA.....	3
7.	INDEX.....	3
8.	DRIFTKOSTNADER OCH TILLÄGG.....	4
9.	MERVÄRDESKATT.....	4
10.	FASTIGHETSSKATT.....	5
11.	ANSVARSFÖRDELNING.....	5
12.	ÄNDRINGAR I LOKALEN.....	7
13.	MILJÖ.....	8
14.	BRANDSKYDD.....	8
15.	MYNDIGHETSKRAV.....	8
16.	INSPEKTIONER OCH ÅTGÄRDSFÖRELÄGGANDEN AV MYNDIGHETER.....	8
17.	ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDSUTHYRNING.....	9
18.	INSKRIVNING.....	9
19.	FÖRSÄKRINGAR.....	9
20.	OPTION AVSEENDE HYRESAVTAL.....	9
21.	AVFLYTTNING.....	10
22.	FORCE MAJEURE.....	10
23.	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG.....	10
24.	KONTAKTPERSONER OCH MEDDELANDE.....	11
25.	VILLKOR.....	11
26.	TVIST.....	11

## 1. PARTER

NYSTAD EKERÖ SKOLFASTIGHETER AB, org.nr 559258-1911, ("Hyresvärden"),  
och

EKERÖ KOMMUN, org.nr 212000-0050, ("Hyresgästen").

Hyresvärden och Hyresgästen benämns gemensamt "Parterna" och enskilt som "Part".

## 2. UPPLÅTELSE

2.1 Hyresvärden upplåter härmed till Hyresgästen nyttjanderätten till den byggnad med tillhörande markområde på del av fastigheten Ekerö Ekebyhov 1:391 ("Fastigheten"), som markerats på bifogad ritning, Bilaga 2a samt blå markering Bilaga 2b.("Lokalen").

2.2 Lokalen upplåts med den vid Hyresavtalets (såsom definierat nedan) tecknande befintliga inredningen och utrustningen.

## 3. KONTRAKTSHANDLINGAR

3.1 Villkoren för avtalsförhållandet regleras i kontraktsformuläret 12 B 3 ("Formuläret") inklusive nedan angivna bilagor. Nedan angivna handlingar utgör tillsammans Parternas hyresavtal ("Hyresavtalet").

(a) Dessa Särskilda Bestämmelser, Bilaga 1

(b) Ritningar, daterade 2007-04-15, Bilaga 2a

(c) Hyresobjektens markgränser, Bilaga 2b

(d) Gränsdragningslista 2020-06-22, Bilaga 3

(e) Fastighetsskatteklausul, Bilaga 4

(f) Brandskyddsklausul, Bilaga 5a

(g) Ansvarsfördelning avseende kontroller och åtgärder brandskydd, Bilaga 5b

(h) Personuppgiftsklausul, Bilaga 6

(i) Formuläret

3.2 Om det i ovanstående kontraktshandlingar förekommer mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter, gäller de, om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat, inbördes i ovan angiven ordning.

3.3 Endast de handlingar som förtecknas ovan utgör del av Hyresavtalet. Inget innehåll i diskussioner, korrespondens eller andra uppgifter, varken muntliga eller skriftliga, som föregått undertecknandet av Hyresavtalet ingår i Parternas avtal i den mån det inte uttryckligen förts in i handling som anges i förteckningen ovan eller i senare tilläggsavtal till Hyresavtalet.

#### 4. LOKALENS OMFATTNING, SKICK OCH ÄNDAMÅL

- 4.1 Lokalen är en skolbyggnad med tillhörande markyta. Lokalens sammanlagda yta uppgår till cirka 1 112 m<sup>2</sup> BRA. Den totala markytan som upplåts uppgår till cirka 4 500 m<sup>2</sup> inklusive byggnadsarea, se markering i Bilaga 2a-b. Den angivna ytans storlek har inte uppmätts gemensamt av Parterna innan undertecknandet av Hyresavtalet. För det fall det faktiska antalet kvm avviker från ovan angiven uppgift ska detta inte påverka hyran.
- 4.2 Lokalen uthyres i befintligt skick.
- 4.3 Hyresgästen har beretts tillfälle att besiktiga Lokalen innan Tillträdesdagen och har god kännedom om Lokalens skick och standard. Hyresgästen ska svara för samtliga myndighetskrav och åtgärder med anledning av sådana krav avseende Lokalens beskaffenhet och nyttjande enligt punkt 15 nedan och ansvarar även för eventuellt anspråk från tredjeman på grund av skada hänförlig till Lokalens beskaffenhet, skick och standard.
- 4.4 Lokalen ska användas för förskoleverksamhet. Lokalen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande användas för annat ändamål. Avseende andrahandsuthyrning se punkt 17.
- 4.5 Hyresgästen är ansvarig för att verksamheten i Lokalen under hyrestiden bedrivs i enlighet med tillämpliga lagar och andra myndighetsföreskrifter och att erforderliga tillstånd, miljökoncessioner och dylikt för verksamheten har erhållits och är gällande. Skulle Hyresvärden - till följd av Hyresgästens brott mot sådan bestämmelse, tillstånd, koncession eller dylikt, eller till följd av att Hyresgästen använt Lokalen utan erforderliga tillstånd, koncessioner eller dylikt - bli skyldig att betala böter, vite eller annan avgift eller bli skyldig att vidta skyddsåtgärder eller andra åtgärder (t.ex. sanering), ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden tillfullo därför.
- 4.6 Den av Hyresvärden tillhandahållna inredningen och utrustningen enligt punkt 2.2 ska användas av Hyresgästen på avsett sätt och med beaktande av drift- och skötselåtgärder enligt punkt 11. Det åligger Hyresgästen att före ibruktagande och därefter löpande utföra besiktningar och kontroller i syfte att säkerställa funktionsduglighet samt uppfyllande av myndighetskrav vad gäller angiven inredning och utrustning.
- 4.7 Hyresvärden tillhandahåller en funktion/lösning för varuleveranser till Lokalen. Logistiklösningen samnyttjas med övriga hyresgäster inom Fastigheten, se markering på ritning Bilaga 2b.
- 4.8 Beskrivningen av Lokalen och Fastigheten i Hyresavtalet inskränker inte Hyresvärdens rätt att under hyrestiden vidta ändringsåtgärder i Lokalen och Fastigheten. Hyresvärdens rätt att vidta åtgärder som är nödvändiga av tekniska skäl, (t.ex. på grund av byggnadstekniska skäl) på grund av tvingande lagstiftning eller myndighetsföreskrifter inskränks inte heller. Vid sådana situationer ska rimlig hänsyn tas till Hyresgästens önskemål.
- 4.9 Hyresgästen är medveten om och accepterar att Hyresvärden kan komma att genomföra större ny- och ombyggnadsarbeten inom Fastigheten för att iordningställa övriga ytor och byggnader inom Fastigheten för skolverksamhet. Hyresvärden ska säkerställa att dessa arbeten genomförs på ett säkert sätt så att Hyresgästen kan bedriva verksamhet inom Lokalen under den tid arbetena pågår.

## **5. HYRESTID M.M.**

### **5.1 Hyrestid**

Hyrestiden är tio (10) år och börjar löpa den bankdag som infaller närmast efter det datum som inträffar senast av (i) kommunstyrelsen i Ekerö kommun beslutat att ingå Hyresavtalet och beslutet har vunnit laga kraft, och (ii) fastighetsöverlåtelseavtalet avseende Fastigheten har tecknats av Parterna, beslutet att ingå fastighetsöverlåtelseavtalet har vunnit laga kraft och Fastigheten har tillträtts av Hyresvärden ("Tillträdesdagen").

### **5.2 Uppsägning och förlängning**

Uppsägning av Hyresavtalet ska ske skriftligen minst nio (9) månader före hyrestidens utgång. Skulle uppsägning ej ske förlängs Hyresavtalet med tre (3) år i sänder med motsvarande uppsägningstid och i övrigt oförändrade villkor. Se även punkt 6 i Formuläret.

## **6. HYRA**

6.1 Hyresgästen ska betala hyra för Lokalen med ett belopp om 333 600 kronor per år från och med Tillträdesdagen. Hyran är satt med beaktande av Parternas respektive ansvar för Lokalen enligt punkt 11. Se även punkterna 11.1.4 och 11.1.7 nedan samt punkt 13 i Formuläret.

6.2 Hyresgästen ska erlägga hyran till Hyresvärden i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början enligt instruktion från Hyresvärden.

6.3 Tillägg som enligt Hyresavtalet ska erläggas till Hyresvärden är att jämställa med hyra och ska erläggas samtidigt med hyran, i enlighet med denna punkt 6. Hyrestillägg ska indexeras i enlighet med punkt 7.

6.4 Vid försenad hyresbetalning ska Hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagens regler om dröjsmålsränta, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt vid var tid gällande regler.

## **7. INDEX**

7.1 Bashyran ska uppräknas årligen per den 1 januari med förändringen mot föregående års konsumentprisindex för oktober månad, i enlighet med Statistiska Centralbyråns (SCB) konsumentprisindex (KPI) (totalindex med år 1980 = 100). I och med att bashyran justeras varje år tillämpas således för varje år en ny bashyra.

7.2 Bashyran justeras såsom följer. Föregående års (i förekommande fall justerade) bashyra ska räknas upp med den procentsats med vilken senast fastställda oktoberindex har stigit i förhållande till oktoberindex året dessförinnan. Om indextalet skulle ha sjunkit under den angivna perioden ska ingen justering ske. Bashyran ska då utgå med samma belopp som närmast föregående år.

7.3 För bestämmande av ändringar i KPI vid första uppräknings jämförs indextalet för oktober månad år 2020 med motsvarande indextal för oktober månad före det årsskifte fr.o.m. vilket den ändrade hyran ska gälla.

## **8. DRIFTKOSTNADER OCH TILLÄGG**

- 8.1 Hyresgästen ska själv teckna och under hyrestiden bibehålla abonnemang för all mediaförsörjning till Lokalen. I de fall detta inte är möjligt ska Hyresvärden ansvara för Hyresgästens mediaförsörjning. Hyresgästen ska i så fall ersätta Hyresvärden för dennes faktiska kostnad för abonnemang och förbrukning.
- 8.2 I den mån Hyresgästen inte får teckna eget abonnemang för mediaförsörjning ska Hyresvärden teckna sådant abonnemang. Rörliga och fasta kostnader för abonnemang och förbrukning ska i så fall faktureras Hyresgästen löpande och utgöra tillägg till hyran.

### **8.3 Ventilation**

Hyresgästen ska själv teckna och under hyrestiden bibehålla abonnemang för elförsörjning till ventilationssystemet. Det noteras att Hyresgästen svarar för drift och underhåll i enlighet med Bilaga 3.

## **9. MERVÄRDESKATT**

### **9.1 Frivillig skattskyldighet**

- 9.1.1 Hyresgästen ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet i Lokalen och/eller ha rätt till ersättning enligt 2 § lag 2005:807 om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner och landsting. Hyresvärden avser därför att upplåta Lokalen med frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt.
- 9.1.2 Mervärdesskatten ska erläggas samtidigt som avtalad hyra och ska beräknas på avtalat hyresbelopp jämte, i förekommande fall, på, enligt vid varje tillfälle gällande regler för mervärdesskatt på hyran, tillägg och andra ersättningar enligt Hyresavtalet och dess bilagor.

### **9.2 Hyresgästens agerande**

- 9.2.1 Om Hyresvärden på grund av Hyresgästens agerande eller försummelse – så som förändrad verksamhet, upplåtelse av Lokal helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till kommunalt bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för mervärdesskatt eller på annat sätt förlorar avdragsrätt för ingående mervärdesskatt till följd av reglerna i mervärdesskattelagen eller på annat sätt begränsas i sin möjlighet att debitera mervärdesskatt ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden för den uppkomna skadan. Hyresgästen ska även framgent hålla Hyresvärden skadeslös i förhållande till den kostnadsökning Hyresvärden drabbas av på grund av Hyresgästens agerande eller försummelse.
- 9.2.2 För det fall Hyresvärden skulle åsamkas kostnader eller andra pålagor relaterade till mervärdesskatt som ett resultat av Hyresgästens agerande ska Hyresgästen, utöver vad som framgår av 9.2.1, fullt ut ersätta Hyresvärden för detta.
- 9.2.3 Om Hyresgästen blir ersättningskyldig enligt 9.3.1–9.3.2 ska den aktuella ersättningen erläggas som ett hyrestillägg till den överenskomna hyran. Hyrestillägget ska beräknas på årsbasis och fördelas ut över respektive års samtliga hyresaviseringar.

### **9.3 Överlåtelse av Hyresavtalet**

- 9.3.1 För det fall Hyresgästen, efter tillstånd från Hyresvärden enligt punkten 17 eller av hyresnämnden, tillåtits att överlåta Hyresavtalet till annan som inte driver mervärdesskattepliktig verksamhet ska Hyresvärden ha rätt att kompensera sig för eventuell jämkning av avdrag för ingående mervärdesskatt hänförlig till investering i Lokalen samt under resterande del av hyrestiden kompensera sig med belopp motsvarande Hyresvärdens merkostnad till följd av den förlorade avdragsrätten för mervärdesskatt.
- 9.3.2 Kompensation enligt 9.3.1 ska erläggas som ett hyrestillägg till den överenskomna hyran. Hyrestillägget ska beräknas på årsbasis och fördelas ut över respektive års samtliga hyresaviseringar.
- 9.3.3 Då kompensationen enligt 9.3.1 kommer att aviseras till den part som övertar Hyresavtalet från Hyresgästen (i samband med hyresaviseringen) åtar sig Hyresgästen ett ansvar för erläggandet av det aktuella hyrestillägget. Förhållandet mellan Hyresgästen och den som övertar Hyresavtalet regleras inte inom ramen för detta avtal (Hyresavtalet).

### **9.4 Obligatorisk mervärdesskatteplikt**

- 9.4.1 För det fall hela eller ytterligare delar av upplåtelsen av Lokalen, till följd av ny lagstiftning, under avtalstiden blir föremål för av obligatorisk mervärdesskatteplikt ska Hyresgästen utöver hyran erlagga vid var tid gällande mervärdesskatt, oavsett hur Lokalen används.
- 9.4.2 Hyresgästens skyldighet att erlagga vid var tid gällande mervärdesskatt inträder från och med den tidpunkt obligatorisk skatteplikt inträder.

### **9.5 Investeringar i lokalen**

För det fall Hyresgästen, med eller utan Hyresvärdens godkännande, utför ny-, till-, eller ombyggnad av Lokalen under hyrestiden ska Hyresgästen lämna en skriftlig specifikation om vidtagna åtgärder samt nedlagda kostnader till Hyresvärden. Detta för att underlaget kan komma att ingå i Hyresvärdens jämningsunderlag enligt mervärdesskattelagen.

## **10. FASTIGHETSSKATT**

Fastighetsskatt ska i förekommande fall erläggas av Hyresgästen i enlighet med Bilaga 4. Hyresvärden ska ansöka om att Fastigheten ska klassas som specialfastighet för att därmed om och till den del detta är möjligt bli befriad från fastighetsskatt.

## **11. ANSVARFÖRDELNING**

### **11.1 Drift, underhåll och utbyte**

- 11.1.1 Hyresvärden och Hyresgästen ansvarar för drift, underhåll och utbyte avseende Lokalen i enlighet med Gränsdragningslistan, Bilaga 3. Hyresgästen svarar för och bekostar allt inre och yttre underhåll inklusive erforderliga reparationer och utbyten av samtliga förvaltningsobjekt och funktioner inom Lokalen om inte annat följer av Bilaga 3.
- 11.1.2 Hyresgästen svarar för och bekostar allt underhåll inklusive erforderliga reparationer och utbyten av alla anläggningar och fastighetsrelaterade system som t.ex. för värme-, el-,

ventilations-, VA- och liknande anläggningar enligt myndighetskrav för Fastighetens och Lokalens allmänna funktion och drift.

- 11.1.3 Hyresgästens underhållsansvar omfattar samtlig återanskaffning och utbyte av inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande ska inhämtas före återanskaffning och utbyte.
- 11.1.4 Oaktat det föregående svarar Hyresvärden för åtgärder som Hyresvärden enligt krav från myndighet är skyldig att utföra för att Lokalen ska få användas för avsett ändamål, förutsatt att sådana åtgärder medför en höjning av Fastighetens bokförda värde med motsvarande belopp. I händelse av sådan åtgärd av Hyresvärden ska Hyresgästen erlægga ett hyrestillägg motsvarande Hyresvärdens totala faktiska kostnad för åtgärden samt en kalkylränta om sex (6) procent. Hyrestillägget ska erläggas tillsammans med hyran genom annuitetsbetalningar beräknande utifrån kvarvarande hyrestid.
- 11.1.5 Hyresgästen har vidare ansvar för underhåll, reparation och ersättande av sina egna installationer och ska ansvara för att sådana installationer överensstämmer med tillsynskrav och inspektioner. Hyresgästen svarar fullt ut för funktion och säkerhet med avseende på samtlig inredning och utrustning som Hyresgästen förser Lokalen med.
- 11.1.6 Om Hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.
- 11.1.7 Parterna är överens om att ingå tilläggsavtal till Hyresavtalet avseende Hyresvärdens övertagande av teknisk förvaltning av Lokalen samt justering av hyran till för tidpunkten marknadsmässig hyresnivå för hyresobjektet och utifrån Hyresvärdens ökade förvaltningsansvar. Tilläggsavtalet ska tecknas och börja gälla när Parternas andra hyresavtal avseende nybyggd intilliggande för- och grundskola, hyresavtal 2020-06-04-03, tillträts och hyresgästen under nämnda hyresavtal erlagt hyra, dock senast 1 juli 2025.

## **11.2 Avfall**

- 11.2.1 Hyresvärden tillhandahåller utrymme för Hyresgästens avfallshantering inom Lokalen, se ritning Bilaga 2a, som möjliggör Hyresgästens hantering av egna sopor. Hyresgästen ska teckna nödvändiga avtal rörande avfallshantering och därmed svara för och bekosta erforderliga kärl, hantering, sortering och borttransport av avfall från ovan nämnda utrymme.
- 11.2.2 Hyresgästen åtar sig att tillse att en god ordning och en god miljö upprätthålls inom utrymmet för avfallshantering.

## **11.3 Entrédörrar, glasrutor och fasad**

Hyresgästen är ansvarig för avhjälpande av skador på entrédörrar, glasrutor och fasad till Lokalen och glasrutor samt glaspartier som omfattas av Lokalen.

## **11.4 Avbrott och störningar**

- 11.4.1 Hyresgästen äger inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyran för tid varunder Hyresvärden eller annan ställer Lokalen i avtalsenligt skick eller i övrigt låter verkställa eventuella underhållsåtgärder eller ny- och ombyggnadsarbeten inom Fastigheten, angränsande fastigheter eller i Lokalen, eller låter utföra arbeten som åligger Hyresvärden enligt Gränsdragningslista, Bilaga 3, eller, i förekommande fall, Hyresavtalet i övrigt.



Hyresgästen är medveten om att Hyresvärden har för avsikt att genomföra större ny- och ombyggnadsarbeten inom Fastigheten i enlighet med vad som anges i punkt 4.9.

- 11.4.2 Hyresgästen äger heller inte rätt till nedsättning av hyran på grund av tillfälliga avbrott i försörjningen av vatten, avlopp, värme, ventilationsluft, elektricitet och dylikt, förutsatt att inte avbrottet orsakats av Hyresvärdens vårdslöshet. Hyresvärden äger vidare rätt att i Lokalen framdra, underhålla och reparera ledningar för värme, vatten, avlopp, elektricitet, telekommunikation och dylikt utan rätt för Hyresgästen att erhålla nedsättning av hyran.

## 11.5 Hyresvärdens tillträde

Hyresvärden och den Hyresvärden anlitar ska äga rätt att få tillträde till Lokalen för att utöva tillsyn och för att utföra sina eventuella åligganden enligt Hyresavtalet samt för att utföra åtgärder som berör andra delar av Fastigheten och som fordrar tillträde till Lokalen.

## 11.6 Skador på Fastigheten och Lokalen

- 11.6.1 Hyresgästen svarar för skador på Lokalen som uppkommer på grund av, eller som direkt följd av vårdslöshet, åverkan eller skadegörelse. Se även punkt 34 i Formuläret. Hyresgästen svarar vidare för skada på Lokalen som uppkommer på grund av, eller som direkt följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller Lokalen, t.ex. skadegörelse på skolgård, inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning. Det åligger dock Hyresvärden att hålla Fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Se punkt 19 avseende Hyresgästens försäkringsansvar.
- 11.6.2 För det fall skada enligt punkt 11.6.1 uppstår ska Hyresgästen utan dröjsmål anmäla detta till Hyresvärden som därefter ska tillse att skadan åtgärdas och att Lokalen och/eller Fastigheten återställs i godtagbart skick. Hyresgästen ska svara för Hyresvärdens samtliga kostnader för åtgärdande av skada enligt denna punkt.
- 11.6.3 Hyresgästen ska hålla god ordning inom Lokalen och Fastigheten och ansvarar för att Hyresgästens verksamhet varken direkt eller indirekt ger upphov till störningar för tredje person. Hyresgästen ansvarar för alla eventuella ersättningsanspråk i anledning av störningar m.m. som Hyresgästens verksamhet orsakar. Hyresgästen ansvarar även för att god ordning upprätthålls av dennes elever, gäster och personal.

## 12. ÄNDRINGAR I LOKALEN

- 12.1 Hyresgästen har inte rätt att vidta förändringar av Lokalen som påverkar Lokalens utformning eller funktion utan Hyresvärdens föregående skriftliga tillstånd.
- 12.2 Om Hyresgästen i enlighet med bestämmelser i Hyresavtalet eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende Lokalen ska Hyresgästen först tillse att bygglov och andra erforderliga tillstånd erhålles samt för Hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer, i den mån sådana finns utarbetade, för de produkter och material som ska tillföras Lokalen. Arbeten ska utföras enligt gällande lag, myndigheters föreskrifter och råd samt erhållna lov. Efter utfört arbete ska Hyresgästen tillhandahålla Hyresvärden uppdaterade relationsritningar.
- 12.3 Om Hyresgästen utför en sådan förändring som avses i punkt 12.1 och som kräver tillstånd av myndighet ska Hyresgästen tillse och bekosta att sådant tillstånd erhålles samt justera ritningar i den mån detta behövs med anledning av förändringen.

- 12.4 Hyresgästen har inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd dra nya ledningar eller ändra i befintliga ledningar i Lokalen. Hyresvärden får inte vägra sådant tillstånd utan saklig grund.
- 12.5 Hyresgästen svarar för att ändrings- och inredningsarbeten inte skadar eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden. Omgående efter avslutade arbeten ska Hyresgästen redovisa skriftligt besiktningsutlåtande för genomförda bygg- och installationsarbeten samt injusterings- och mätprotokoll.

### 13. MILJÖ

- 13.1 Hyresgästen ska ta del av och följa Hyresvärdens vid var tid gällande miljökrav, vilken vid detta Hyresavtals ingående motsvarar Ekerö kommuns miljöförordning, angående hantering av miljöfarliga produkter, särskilt vad som gäller restprodukter som lämnas till sopor och avlopp. Hyresgästen ska på motsvarande sätt respektera och följa de miljö- och kvalitetsrutiner som vid var tid gäller för Fastigheten.
- 13.2 Hyresgästen ska utan dröjsmål underrätta Hyresvärden om föroreningar upptäcks i Lokalen eller på Fastigheten i övrigt.
- 13.3 Hyresgästen ansvarar för utredning och åtgärder avseende föroreningar som härrör från Hyresgästens verksamhet, inklusive den verksamhet som Hyresgästen bedrivit inom Lokalen före Hyresavtalets tecknande, samt för skada som åsamkas tredje man till följd av miljöpåverkan från Hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska hålla Hyresvärden skadeslös för anspråk som må framställas av myndighet eller annan tredje part mot Hyresvärden med anledning av Hyresgästens verksamhet (inklusive skälig hyresnedsättning och rättegångskostnader). Det ankommer på Hyresvärden att utan oskäligt dröjsmål informera Hyresgästen om sådant anspråk framställs. Hyresgästens ansvar enligt denna punkt 13.3 preskriberas inte enligt bestämmelsen i 12 kap. 61 § jordabalken.

### 14. BRANDSKYDD

- 14.1 Hyresgästen ansvarar för installation och underhåll av övrig för Lokalen och Hyresgästens verksamhet erforderlig brandskyddsutrustning om inte annat följer av Bilaga 5a och 5b.
- 14.2 Hyresgästen är skyldig att bedriva systematiskt brandskyddsarbete avseende Lokalen i enlighet med lagen (2003:778) om skydd mot olyckor samt tillhandahålla Hyresvärden sådan information om Lokalen och verksamheten i denna som erfordras för Hyresvärdens systematiska brandskyddsarbete. En detaljerad ansvarsfördelning avseende brandskydd framgår av Brandskyddsklausul, Bilaga 3, 5a och 5b.

### 15. MYNDIGHETSKRAV

Hyresgästen har varit ägare av och bedrivit verksamhet i Lokalen före Hyresavtalets tecknande och svarar såväl för tiden före hyrestiden som under hyrestiden för samtliga myndighetstillstånd och åtgärder som krävs, eller kan komma att krävas, för Hyresgästens verksamhet och Lokalens nyttjande. Se även punkt 30 i Formuläret, vilken i enlighet med ovan även gäller för tiden före tillträdesdagen, samt Bilaga 5a och 5b, Brandskyddsklausul.

## 16. INSPEKTIONER OCH ÅTGÄRDSFÖRELÄGGANDEN AV MYNDIGHETER

Om det till följd av myndighets inspektion uppdragas fel eller brist i Fastigheten avseende delar för vilka Hyresgästen svarar för enligt Hyresavtalet, ska Hyresgästen på egen bekostnad åtgärda felet eller bristen inom den av myndigheten föreskrivna tiden. För det fall Hyresgästen åsidosätter denna förpliktelse äger Hyresvärden på Hyresgästens bekostnad utföra erforderliga åtgärder för att efterkomma myndighetens krav. Omvänt förhållande råder i det fall det till följd av myndighets inspektion uppdragas fel eller brist i sådan del av Fastigheten som Hyresvärden ansvarar för enligt Hyresavtalet. Då ska Hyresvärden på egen bekostnad åtgärda felet eller bristen inom den av myndigheten föreskrivna tiden.

## 17. ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDSUTHYRNING

- 17.1 Hyresgästen äger inte rätt att överlåta Hyresavtalet till tredje part utan Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande. Hyresvärden får inte vägra överlåtelse utan skäl原因.
- 17.1 Hyresgästen har inte rätt att hyra ut Lokalen i andra hand utan Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande. Vid eventuell andrahandsupplåtelse som godkänts av Hyresvärden ska Hyresvärden beredas tillfälle att granska andrahandshyresavtalet. Hyresgästen ska tillse att andrahandshyresgästen endast använder Lokalen på sådant sätt som framgår av detta Hyresavtal. Se även punkt 9 avseende mervärdesskatt.

## 18. INSKRIVNING

Hyresavtalet får inte inskrivas.

## 19. FÖRSÄKRINGAR

- 19.1 Hyresvärden ska hålla Fastigheten fullvärdeförsäkrad.
- 19.2 Hyresgästen ska hålla erforderliga ansvars- och avbrottsförsäkringar samt försäkringar avseende Hyresgästens egendom och övriga för verksamheten anpassade försäkringar, inklusive försäkring av till Lokalen hörande dörrar och glasrutor. Hyresgästen ska förse Lokalen med erforderliga lås- och stöldskyddsanordningar enligt Bilaga 3 samt på begäran uppvisa intyg om befintligt försäkringsskydd enligt ovan. Se även punkt 11.6.

## 20. OPTION AVSEENDE HYRESAVTAL

- 20.1 Hyresgästen har rätt att påkalla nybyggnation och ny förhyrning av en förskola om cirka 1 300 kvm ljus BTA (motsvarande cirka sex (6) förskoleavdelningar) inom samma area som Lokalen till en marknadsmässig kallhyra.
- 20.2 Parterna är överens om att för det fall Hyresgästen avropar optionsrätten enligt punkt 20.1 ska Hyresgästen själv ombesörja en evakueringslokal under tiden för ombyggnationen. Hyresvärden ska verka för att ombyggnationen genomförs så att tiden för evakuering minimeras och Parterna ska gemensamt träffa överenskommelse om när ombyggnationen ska påbörjas. Det är Parternas gemensamma uppfattning att evakuering av Lokalen med fördel kan ske under perioden 1 augusti 2023 till och med 31 juli 2024 under förutsättning

att tillträde till förskolan enligt hyresavtal med avtalsnummer 2020-06-40-03 sker den 1 augusti 2024.

- 20.3 Hyran för den nya lokalen ska uppräknas jämte index i förhållande till KPI-utvecklingen. För det fall Hyresgästen påkallar denna option ska Parterna i god anda föra förhandlingar avseende villkoren i det nya hyresavtalet. Parterna ska även ingå överenskommelse om förtida upphörande av detta Hyresavtal.
- 20.4 Hyresgästen har rätt att påkalla denna option till och med den 31 december 2023 varvid Parterna ska föra förhandlingar om genomförandet av nybyggnationen. Därefter förfaller optionsrätten enligt denna punkt 20 om inte Parterna skriftligen överenskommer om annat.

## **21. AVFLYTTNING**

- 21.1 Såvida Parterna inte skriftligen överenskommer annat ska Lokalen vid avflyttning vara väl städad och Hyresgästen ska, om inte annat skriftligen överenskommit, ta med egendom och installation inkl. data- och telefonkablage som tillhör Hyresgästen. Om till följd av Hyresgästens åtgärder (vidtagna med eller utan Hyresvärdens medgivande), Lokalen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att Hyresvärden svarar för, ska Hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta Hyresvärden dennes kostnad för borttagning och bortforslande. Hyresgästen ska även reparera eventuellt uppkommen skada på Lokalen i enlighet med Hyresgästens ansvar enligt Hyresavtalet. Vid avflyttning ska Hyresgästen återlämna samtliga nycklar och passerkort som tillhör Lokalen och Fastigheten i övrigt om de tillhör Hyresvärden.
- 21.2 Om inte annat avtalats ska Hyresgästen vid hyresförhållandets upphörande avlägsna egendom som inte tillhör Hyresvärden från Lokalen och, om inte annat avtalats, återställa eventuella förändringar av Lokalen, åtgärda skador på Lokalen och återställa Lokalen i ett för Hyresvärden godtagbart skick med hänsyn tagen till Hyresgästens ansvar för drift och underhåll av Lokalen. Om Lokalen vid avflyttning företer fel eller brist, t.ex. avseende städning eller skick som Hyresgästen ansvarar för enligt Hyresavtalet, har Hyresvärden rätt men inte skyldighet, att på Hyresgästens bekostnad åtgärda sådant fel eller sådan brist sedan Hyresvärden påtalat felet eller bristen för Hyresgästen och denne givits skälig tid att avhjälpa felet eller bristen.
- 21.3 Ingen ersättning utgår från Hyresvärden för arbeten som utförts i Lokalen av Hyresgästen om inte Parterna skriftligen överenskommit om annat.

## **22. FORCE MAJEURE**

- 22.1 Hyresvärden är befriad från skyldighet att fullgöra sina åtaganden enligt Hyresavtalet och från skyldighet att betala skadestånd för det fall Hyresvärdens fullgörande enligt Hyresavtalet förhindras på grund av krig, upplopp, strejk, blockad, eldsvåda, explosion, epidemi, naturkatastrof, betydande ingrepp av offentlig myndighet eller annan liknande omständighet som Hyresvärden inte råder över eller inte kunnat förutse vid Hyresavtalets ingående. Se även punkt 37 i Formuläret.
- 22.2 Hyresvärdens frihet från fullgörande och skadeståndsansvar enligt punkt 22.1 gäller även för det fall Hyresvärdens fullgörande enligt Hyresavtalet endast kan ske till en kostnad som väsentligen överstiger vad Hyresvärden kunnat förutse vid Hyresavtalets ingående.

## 23. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar och tillägg till Hyresavtalet ska, för att vara giltiga, vara i skriftlig form och undertecknade av båda Parter.

## 24. KONTAKTPERSONER OCH MEDDELANDEN

24.1 Alla meddelanden med anledning av Hyresavtalet ska vara skriftliga och ska skickas till (i) adresserna angivna nedan; eller (ii) annan adress som kan komma att meddelas i enlighet med denna punkt 24. Med ”skriftlig” ska inte anses innefatta e-post såvida annat inte uttryckligen framgår av Hyresavtalet.

Hyresvärden:

Namn: Per Ronnevik

Telefon: 076 627 58 15

E-post: per.ronnevik@nystad.se

Hyresgästen:

Namn: Jonas Tingvall

Telefon: 070 167 06 70

E-post: jonas.tingvall@ekero.se

24.2 Ett meddelande ska, såvida annat inte uttryckligen anges i Hyresavtalet eller följer av tvingande lag, anses vara mottaget när den andra Parten bekräftar mottagandet. För det fall en Part inte bekräftar mottagandet ska det ändå anses mottaget:

- (a) om levererat personligen eller skickat med välrenommerad budfirma (med erhållet leveranskvitto), den dag det mottogs av mottagaren om det mottogs innan kl. 17.00 en vardag och i annat fall nästkommande vardag; eller
- (b) om skickat inom Sverige, en vardag, eller om skickat utanför Sverige, fem vardagar, efter det att det skickats med rekommenderat brev med begärt leveranskvitto.

## 25. VILLKOR

25.1 Hyresavtalets bestånd är villkorat av att:

- (i) kommunstyrelsen i Ekerö kommun beslutar att ingå Hyresavtalet och att beslutet vinner laga kraft; och
- (ii) fastighetsöverlåtelseavtal avseende Fastigheten tecknats av Parterna varvid Hyresvärden förvärvar Fastigheten av Hyresgästen, kommunfullmäktiges beslut att ingå fastighetsöverlåtelseavtalet har vunnit laga kraft och Fastigheten tillträtts av Hyresvärden.

25.2 Om ovanstående villkor inte uppfylls senast den 31 december 2025 är Hyresavtalet i sin helhet förfallet. Om Hyresavtalet förfaller ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av Hyresavtalet.

**26. TVIST**

- 26.1 Eventuell tvist med anledning av Hyresavtalet ska lösas av svensk allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans. Svensk rätt ska tillämpas på Hyresavtalet.

---

Dessa Särskilda Bestämmelser har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Ort:  
Datum:

**NYSTAD EKERÖ  
SKOLFASTIGHETER AB**

---

Per Ronnevik

Ort:  
Datum:

**EKERÖ KOMMUN**

---

Jonas Tingvall

---

Fredrik Hermansson