
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

TILL HYRESAVTAL NR 2020-06-40-02

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.	DRIFTKOSTNADER OCH TILLÄGG.....	3
8.	MERVÄRDESKATT.....	3
9.	ANSVARSFÖRDELNING.....	5
10.	ÄNDRINGAR I LOKALEN.....	7
11.	HYRESVÄRDENS OMBYGGNING.....	7
12.	PAVILJONGER.....	8
13.	MILJÖ.....	8
14.	BRANDSKYDD.....	9
15.	MYNDIGHETSKRAV.....	9
16.	INSPEKTIONER OCH ÅTGÄRDSFÖRELÄGGANDEN AV MYNDIGHETER.....	9
17.	ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDSUTHYRNING.....	9
18.	INSKRIVNING.....	10
19.	FÖRSÄKRINGAR.....	10
20.	AVFLYTTNING.....	10
21.	EVENTUELLT NYTT HYRESAVTAL.....	10
22.	FORCE MAJEURE.....	10
23.	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG.....	11
24.	KONTAKTPERSONER OCH MEDDELANDE.....	11
25.	VILLKOR.....	11
26.	TVIST.....	12

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-b ("**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 2000-03-23, 2007-09-21 och 2003-04-15, Bilaga 2a
- (c) Hyresobjektens markgränser, Bilaga 2b
- (d) Karta över arbetsområde preliminärt Dec 2021 – Aug 2023, Bilaga 2c
- (e) Karta över Fastigheten utvisande befintliga byggnader (inklusive paviljonger), Bilaga 2d
- (f) Gränsdragningslista, 2020-06-22 Bilaga 3
- (g) Brandskyddsklausul, Bilaga 4a
- (h) Ansvarsfördelning avseende kontroller och åtgärder brandskydd, Bilaga 4b
- (i) Personuppgiftsklausul, Bilaga 5
- (j) 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 6 096 m² BRA. Den totala markytan som upplåts uppgår till cirka 22 000 m² 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 grundskoleverksamhet. 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 9. Det åligger Hyresgästen att före ibruktage och därefter löpande utföra besiktningar och kontroller i syfte att säkerställa funktionsduglighet samt uppfyllande av myndighetskrav vad gäller angiven inredning och utrustning.
- 4.7 Parterna är överens om att Hyresgästen själv ska ombesörja och bekosta parkeringslösning med erforderligt antal parkeringsplatser för funktionshindrade inom angränsande fastighet.
- 4.8 Hyresvärden tillhandahåller en funktion/lösning för varuleveranser till Lokalen. Logistiklösningen samnyttjas med övriga hyresgäster inom Fastigheten, se markering på ritning Bilaga 2b.
- 4.9 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.

5. HYRESTID M.M.

5.1 Hyrestid

Hyrestiden börjar löpa den bankdag som infaller närmast efter det datum som inträffar senast av (i) kommunstyrelsen i Ekerö kommun godkänt 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") och löper tills vidare. Se även punkt 6 i Formuläret.

5.2 Uppsägning och förlängning

Uppsägning av Hyresavtalet ska ske skriftligen minst arton (18) månader före hyrestidens utgång. Se även punkt 6 i Formuläret.

6. HYRA

6.1 Hyresgästen ska betala hyra för Lokalen med ett belopp om en (1) krona per år från och med Tillträdesdagen. Hyran är satt med beaktande av Parternas respektive ansvar för Lokalen enligt punkt 9. Se även punkt 13 i Formuläret.

6.2 Hyresgästen ska erlägga hyran till Hyresvärden i förskott senast sista vardagen före varje kalenderårs 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.

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. DRIFTKOSTNADER OCH TILLÄGG

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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.

8. MERVÄRDESKATT

8.1 Frivillig skattskyldighet

8.1.1 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.

8.1.2 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.

8.2 Hyresgästens agerande

8.2.1 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.

8.2.2 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 8.2.1, fullt ut ersätta Hyresvärden för detta.

8.2.3 Om Hyresgästen blir ersättningsskyldig enligt 8.3.1–8.3.2 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.

8.3 Överlåtelse av Hyresavtalet

8.3.1 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.

8.3.2 Kompensation enligt 8.3.1 ska erläggas som ett hyrestillägg till den överenskomna hyran. Hyrestillägget ska beräknas på årsbasis och fördelas ut över respektive års samtliga hyresaviseringar.

8.3.3 Då kompensationen enligt 8.3.1 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).

8.4 Obligatorisk mervärdesskatteplikt

- 8.4.1 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.
- 8.4.2 Hyresgästens skyldighet att erlagga vid var tid gällande mervärdesskatt inträder från och med den tidpunkt obligatorisk skatteplikt inträder.

8.5 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.

8.6 Återbetalning av mervärdesskatt

Om Hyresgästen med anledning av Hyresgästens överlåtelse av Fastigheten till Hyresvärden har återbetalat ersättning för moms till Skatteverket avseende investeringsvara enligt lag 2005:807 om kommuners rätt till ersättning för viss mervärdesskatt, ska Hyresvärden överföra motsvarande belopp till Hyresgästen. Överföring ska enbart ske om Hyresvärden återfått motsvarande belopp, krona för krona, enligt mervärdesskattelagens regler om jämkning. Hyresvärdens skyldighet att överföra belopp som en följd av jämkning ska ske senast trettio (30) dagar efter att samma belopp tillgodoräknats Hyresvärdens skattekonto.

9. ANSVARFÖRDELNING

9.1 Drift, underhåll och utbyte

- 9.1.1 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.
- 9.1.2 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.
- 9.1.3 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.
- 9.1.4 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.
- 9.1.5 Om Hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens

bekostnad.

9.2 Avfall

9.2.1 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.

9.2.2 Hyresgästen åtar sig att tillse att en god ordning och en god miljö upprätthålls inom utrymmet för avfallshantering.

9.3 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.

9.4 Avbrott och störningar

9.4.1 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 ombyggnationer inom Lokalen och andra byggnader inom Fastigheten i enlighet med vad som anges i punkt 11.

9.4.2 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.

9.5 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.

9.6 Skador på Fastigheten och Lokalen

9.6.1 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.

9.6.2 För det fall skada enligt punkt 9.6.1 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.

- 9.6.3 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.

10. ÄNDRINGAR I LOKALEN

- 10.1 Hyresgästen har inte rätt att vidta förändringar av Lokalen som påverkar Lokalens utformning eller funktion utan Hyresvärdens föregående skriftliga tillstånd.
- 10.2 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.
- 10.3 Om Hyresgästen utför en sådan förändring som avses i punkt 10.1 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.
- 10.4 Hyresgästen har inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd dra nya ledningar eller ändra befintliga ledningar i Lokalen. Hyresvärden får inte vägra sådant tillstånd utan saklig grund.
- 10.5 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.

11. HYRESVÄRDENS OMBYGGNING

- 11.1 Hyresgästen är medveten om och accepterar att Hyresvärden ska genomföra större ny- och ombyggnadsarbeten inom Lokalen och inom övriga byggnader och markytor inom Fastigheten för att iordningställa markytor 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.
- 11.2 Hyresgästen ska evakuera den lokalyta som omfattas av matsal och kök med tillhörande utrymmen, se ritning, Bilaga 2c, vid den tidpunkt som Hyresvärden meddelar. Evakuering ska preliminärt ske den 20 december 2021 eller vid annan tidpunkt som Hyresvärden meddelar. Hyresvärden ska, oaktat om evakuering ska ske vid den preliminära tidpunkten eller annan tidpunkt, meddela Hyresgästen senast tre (3) månader före evakuering ska ske. Evakuering ska ske till av Hyresvärden upprättade paviljonger enligt markering på ritning, Bilaga 2d. Paviljongen ska placeras på markyta inom Lokalen.
- 11.3 Hyresvärden har rätt att ta i anspråk del av markyta inom Lokalen enligt markering på ritning, Bilaga 2c, vid den tidpunkt som Hyresvärden meddelar, för att genomföra

rivningsarbeten samt byggnation av ny skolbyggnad. Hyresgästen ska preliminärt avstå markytan den 1 augusti 2021 eller vid annan tidpunkt som Hyresvärden meddelar. Hyresvärden ska, oaktat om Hyresgästen ska avstå markytan vid den preliminära tidpunkten eller annan tidpunkt, meddela Hyresgästen senast tre (3) månader före ianspråktagandet ska ske.

- 11.4 Parterna är överens om att Hyresgästen ska evakuera trä- och textilslödssalar m.m. enligt markering på ritning, Bilaga 2c, vid den tidpunkt som Hyresvärden meddelar. Evakuering ska preliminärt ske den 20 december 2021 eller vid annan tidpunkt som Hyresvärden meddelar. Hyresvärden ska, oaktat om evakuering ska ske vid den preliminära tidpunkten eller annan tidpunkt, meddela Hyresgästen senast fyra (4) månader före evakuering ska ske. Hyresvärden ska bekosta evakuering. Parterna ska gemensamt verka för att hitta en kostnadseffektiv lösning och i första hand, om möjligt, ska evakuering ske till utrymmen inom resterande del av Lokalen. Om det inte kan ske ska evakuering ske till av Hyresvärden ombesörjda och bekostade paviljonger.
- 11.5 I enlighet med vad som följer av punkt 9.4.1 äger Hyresgästen inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyran för tid varunder Hyresvärden eller annan genomför arbeten och för tid evakuering är nödvändig enligt denna punkt 11.

12. PAVILJONGER

- 12.1 Hyresgästen har låtit uppföra tre (3) stycken inhyrda temporära paviljonger inom Fastigheten, se markering på ritning, Bilaga 2d. Parterna är överens om att Hyresgästen ska fortsätta att vara part i avtalsförhållandet avseende de externt inhyrda paviljongerna och ska fortlöpande erlægga hyra för nyttjandet av paviljongerna till ägaren av paviljongerna. Hyresgästen ska även bekosta avetablering av paviljongerna. Hyresgästen har rätt att, utan kostnad, låta paviljongerna stå kvar inom Fastigheten med placering enligt markering på ritning, Bilaga 2d, så länge hyresförhållandet enligt Hyresavtalet består.
- 12.2 Parterna är överens om att Hyresvärden har rätt att flytta en av paviljongerna enligt markering på ritning, Bilaga 2d. Flytten ska preliminärt ske i december 2021 eller januari 2022 eller vid annan tidpunkt som Hyresvärden meddelar. Hyresvärden ska, oaktat om flytten ska ske vid den preliminära tidpunkten eller annan tidpunkt, meddela Hyresgästen senast tre (3) månader före evakuering ska ske.
- 12.3 Vid hyresgästens avetablering av paviljongerna ska Hyresgästen ta med sig byggrester och installationer kopplade till paviljongerna. I övrigt kan marken lämnas i befintligt skick.

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 4a och 4b.
- 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, 4a och 4b.

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 4a och 4b, Brandskyddsklausul.

16. INSPEKTIONER OCH ÅTGÄRDSFÖRELÄGGANDEN AV MYNDIGHETER

Om det till följd av myndighets inspektion uppdagas 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 uppdagas 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 skälig anledning.
- 17.2 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 8 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 försäkringskydd enligt ovan. Se även punkt 9.6.

20. AVFLYTTNING

20.1 Såvida Parterna inte skriftligen överenskommer annat ska Lokalen vid avflyttning vara städad och Hyresgästen ska, om inte annat skriftligen överenskommit, ta med egendom och lös inredning samt eventuell konst 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.

20.2 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.

20.3 Ingen ersättning utgår från Hyresvärden för arbeten som utförts i Lokalen av Hyresgästen om inte Parterna skriftligen överenskommit om annat.

21. EVENTUELLT NYTT HYRESAVTAL

Parterna är överens om att för det fall Hyresgästen inte har avflyttat från Lokalen senast den 31 december 2025 ska Parterna ingå ett nytt hyresavtal på marknadsmässiga villkor. Hyrestiden ska börja löpa den dagen och ska preliminärt vara fem (5) år. Hyran ska justeras till en marknadsmässig nivå inklusive bland annat hyrestillägg för fastighetsskatt och indexuppräkning m.m.

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

Fredrik Hermansson

Ort:
Datum:

EKERÖ KOMMUN

Jonas Tingvall