
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

TILL HYRESAVTAL NR 2020-06-40-03

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.....	4
6.	HYRA.....	4
7.	INDEX.....	5
8.	DRIFTKOSTNADER OCH TILLÄGG M.M.....	5
9.	MERVÄRDESSKATT.....	6
10.	FASTIGHETSSKATT.....	8
11.	ANSVARSFÖRDELNING.....	8
12.	ÄNDRINGAR I LOKALEN.....	10
13.	MILJÖ.....	11
14.	BRANDSKYDD.....	11
15.	MYNDIGHETSKRAV.....	12
16.	INSPEKTIONER OCH ÅTGÄRDSFÖRELÄGGANDEN AV MYNDIGHETER.....	12
17.	ÖVERLÅTELSE, ANDRAHANDSUTHYRNING OCH VIDAREUPPLÅTELSE.....	12
18.	INSKRIVNING.....	12
19.	FÖRSÄKRINGAR.....	12
20.	AVFLYTTNING.....	13
21.	FORCE MAJEURE.....	13
22.	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG.....	13
23.	KONTAKTPERSONER OCH MEDDELANDEN.....	13
24.	VILLKOR.....	14
25.	TVIST.....	14

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 funktioner på del av fastigheten Ekerö Ekebyhov 1:391 ("**Fastigheten**"), som markerats "Skola 1" på bifogad ritning, Bilaga 4a ("**Lokalen**").

2.2 Lokalen upplåts i det skick och utförande med för verksamheten avsedd inredning och utrustning enligt Bilaga 3, 4a-c, 5 och 6a-c. Parternas möjligheter att genomföra ändringar och tillägg regleras i Projektgenomförandeavtalet, Bilaga 2.

2.3 Andrahandshyresgästens, och därmed Hyresgästens, verksamhet beskrivs i Bilaga 6d. För undvikande av tvivel noteras att vad som anges i Bilaga 6d dock inte ska inverka på Lokalens utformning utöver vad som inarbetats i de i punkt 2.2 angivna bilagorna.

3. KONTRAKTSHANDLINGAR

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

- (a) Tilläggsavtal, se punkt 5.1.2
- (b) Dessa Särskilda Bestämmelser, Bilaga 1
- (c) Projektgenomförandeavtal, Bilaga 2
- (d) Formuläret
- (e) Rumsfunktionsprogram, daterat 2020-06-22, Bilaga 3
- (f) Situationsplan, daterad 2020-06-22, Bilaga 4a
- (g) Ritningar markyta, daterade 2020-06-15, Bilaga 4b
- (h) Ritning skolbyggnad, daterade 2020-06-15, Bilaga 4c
- (i) Hyresobjektets markgränser, daterad 2020-06-22, Bilaga 4d
- (j) Gränsdragningslista 2020-06-22, Bilaga 5
- (k) Allmän beskrivning, daterad 2020-06-14, Bilaga 6a

- (l) Miljökrav, daterad 2020-06-14, Bilaga 6b
- (m) LED Belysning, daterad 2020-06-14, Bilaga 6c
- (n) Verksamhetsbeskrivning, daterad 2020-06-11, Bilaga 6d.
- (o) Fastighetsskatteklausul, Bilaga 7
- (p) Brandskyddsklausul, Bilaga 8a
- (q) Ansvarsfördelning avseende kontroller och åtgärder gällande brandskydd, Bilaga 8b
- (r) Personuppgiftsklausul, Bilaga 9
- (s) Grön bilaga till lokalhyresavtal, Bilaga 10

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 area uppgår till cirka 5 400 m² LOA (cirka 5 890 m² BTA). Den totala markytan som upplåts uppgår till preliminärt cirka 11 250 m² inklusive byggnadsarea efter lagakraftvunnen fastighetsreglering, se markering på ritning, Bilaga 4d.

4.2 Hyresvärden ska bygga och iordningsställa (tillhandahåller) Lokalen i enlighet med vad som anges i Projektgenomförandeavtalet, Bilaga 2, Rumsfunktionsprogram, Bilaga 3, Ritningar, Bilaga 4a-d, Gränsdragningslista, Bilaga 5, Allmän beskrivning, Bilaga 6a, Miljökrav, Bilaga 6b och LED Belysning, Bilaga 6c, samt i enlighet med ändringar genom skriftliga överenskommelser som ingåtts mellan Parterna under byggnationen av Lokalen i enlighet med Projektgenomförandeavtalet och Hyresavtalet i övrigt. Lokalen uthyres på tillträdesdagen i det skick som dessa handlingar anger, vilket Hyresgästen godtagit som ändamålsenligt för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen.

4.3 Lokalen ska användas för förskole- och grundskoleverksamhet. Lokalen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande användas för annat ändamål. Avseende andrahandsuthyrning se punkt 17.

4.4 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.

- 4.5 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 löpande utföra besiktningar och kontroller i syfte att säkerställa funktionsduglighet samt uppfyllande av myndighetskrav vad gäller angiven inredning och utrustning.
- 4.6 Hyresgästen har rätt att tillsammans med övriga hyresgäster inom Fastigheten och andra i mån av plats samnyttja parkeringsplatser för personbilar till Hyresgästens personal, se markering "Södra parkeringen" på ritning Bilaga 4a. Parkering får ske enligt var tid gällande anvisning från Hyresvärden. Hyresvärden ska ombesörja skötsel och drift av parkeringsytan, Bilaga 5.
- 4.7 Hyresgästen har rätt att tillsammans med övriga hyresgäster inom Fastigheten i mån av plats samnyttja parkeringsplatser för personbilar till föräldrar till barn inom förskoleverksamheten inom Lokalen, se markering "Norra parkeringen" på ritning Bilaga 4a. Parkering får ske enligt var tid gällande anvisning från Hyresvärden. Hyresvärden ska ombesörja skötsel och drift av parkeringsytan, Bilaga 5.
- 4.8 Hyresvärden tillhandahåller laddstation för två personbilar inom Fastigheten. Eventuell elförbrukning för laddning av personbil ska bekostas av Hyresgästen. Hyresgästen får endast använda anslutningskabel som uppfyller vid var tid gällande säkerhetskrav.
- 4.9 Hyresvärden ansvarar för att tillhandahålla erforderligt antal parkeringsplatser för funktionshindrade.
- 4.10 Hyresgästen har rätt att nyttja cykelställ för cyklar, se markering på ritning Bilaga 4a.
- 4.11 Hyresvärden tillhandahåller en funktion/lösning för varuleveranser till Lokalen. Logistiklösningen samnyttjas med övriga hyresgäster inom Fastigheten, se markering på ritning Bilaga 4a.
- 4.12 Parterna är överens om att Hyresvärden inte har rätt att sätta upp skylt på byggnadens fasad. Hyresgästen har efter samråd med Hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt (Se även punkt 12 i Formuläret). Hyresvärden ska tillhandahålla eluttag till skylten.
- 4.13 Hyresgästen åtar sig, i egenskap av ägare till fastigheten Ekerö Ekebyhov 1:508 (eller del därav) där Mälaröhallen är belägen, att tillhandahålla, till den andrahandshyresgäst som nyttjar Lokalen, erforderligt antal tider i Mälaröhallen för idrottslektioner. För det fall Hyresgästen skulle överlåta fastigheten Ekerö Ekebyhov 1:508 (eller del därav) där Mälaröhallen är belägen, är Hyresgästen skyldig att överföra Hyresgästens skyldigheter enligt denna punkt på ny fastighetsägare och säkerställa att den skolverksamhet som bedrivs inom Fastigheten tillförsäkras erforderlig nyttjanderätt till Mälaröhallen för idrottslektioner.
- 4.14 Hyresgästen är medveten om och accepterar att Hyresvärden kan komma att uppföra ett skyddsrum ovan mark inom den markyta som omfattas av Lokalen, se ritning Bilaga 4a. För det fall Hyresvärden iordningställer ett sådant skyddsrum ska Hyresgästen, om möjligt enligt vid var tid gällande regler för skyddsrum, erbjudas att hyra skyddsrummet som förråd på marknadsmässiga villkor. Eventuell hyra för skyddsrummet ska indexeras i enlighet med punkt 7.

- 4.15 Beskrivningen av Lokalen och Fastigheten i Hyresavtalet inskränker inte Hyresvärdens rätt att under hyrestiden vidta ändringsåtgärder i Lokalen och Fastigheten som är nödvändiga av tekniska skäl (t.ex. på grund av byggnadstekniska skäl), på grund av tvingande lagstiftning eller myndighetsföreskrifter. Vid åtgärder enligt denna punkt 4.15 ska rimlig hänsyn tas till Hyresgästens önskemål. Hyresvärden ska härvid verka för att eventuella störningar på Hyresgästens verksamhet minimeras.
- 4.16 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. Hyresgästen är medveten om och accepterar att den markyta som omfattas av Lokalen och som ska nyttjas som skolgård inte kommer att vara färdigställd på den Definitiva Tillträdesdagen (enligt definition i Projektgenomförandeavtalet, Bilaga 2). Hyresvärden ska verka för att skolgården ska vara färdigställd senast tre månader efter den Definitiva Tillträdesdagen. Hyresgästen är medveten om och accepterar att Hyresvärden kommer att genomföra arbeten inom Lokalens markytor efter den Definitiva Tillträdesdagen. Hyresvärden ska säkerställa att dessa arbeten genomförs på ett säkert sätt så att Hyresgästen kan bedriva verksamhet i normal omfattning inom övriga ytor i Lokalen under den tid arbetena pågår. Hyresvärden ska löpande informera Hyresgästen om arbetenas genomförande, planering och tidplan.
- 4.17 Parterna ska ansöka om fastighetsreglering varvid blå markering på ritning, Bilaga 4d, ska tillföras Fastigheten och omfattas av Lokalen. Parterna är överens om att för det fall fastighetsregleringen inte vinner laga kraft i enlighet med Bilaga 4d ska Hyresavtalet gälla oförändrat och justering av hyra ska inte ske.

5. HYRESTID M.M.

5.1 Hyrestid

5.1.1 Hyrestiden är tjugo (20) år och löper preliminärt från och med den 1 augusti 2023. Parterna är dock ense om att hyrestiden räknas från och med den Definitiva Tillträdesdagen (enligt definition i Projektgenomförandeavtalet, Bilaga 2). Fullständig reglering av tillträde, hyrestidens början, meddelande om tillträde etc. framgår av Projektgenomförandeavtalet, Bilaga 2.

5.1.2 I anslutning till tillträdet ska Parterna så snart som möjligt ingå ett skriftligt tilläggsavtal till Hyresavtalet som ska fastställa eventuellt justerad tillträdesdag, slutliga ritningar över Lokalen, den slutligt fastställda hyran i enlighet med punkt 6 nedan och schablonbelopp för hyrestillägg enligt punkt 8.2. Hyrestiden ska dock alltid vara tjugo (20) år oavsett om faktiskt tillträde kommer att justeras.

5.2 Uppsägning och förlängning

Uppsägning av Hyresavtalet ska ske skriftligen minst trettiosex (36) månader före hyrestidens utgång. Skulle uppsägning ej ske förlängs Hyresavtalet med tio (10) år i sänder med motsvarande uppsägningstid och i övrigt oförändrade villkor.

6. HYRA

6.1 Årlig bashyra för Lokalen uppgår preliminärt till 15 479 100 kronor vilket motsvarar 2 867 kronor per kvadratmeter LOA.

- 6.2 Bashyran, hyrestillägg och övriga belopp som Hyresgästen ska erlägga enligt Hyresavtalet ska indexeras i enlighet med punkt 7. Se även punkt 13 i Formuläret.
- 6.3 Den i punkt 4.1 angivna ytans storlek har inte uppmätts gemensamt av Parterna innan undertecknandet av Hyresavtalet. För det fall det faktiska antalet kvm LOA avviker från den i punkt 4.1 angivna uppgiften ska hyran enligt punkt 6.1 justeras i motsvarande mån från första avvikande kvadratmeter. Hyran ska således sänkas eller höjas i direkt proportion till förändringen av antalet kvadratmeter LOA. Detta gäller dock inte den del av förändringen av det faktiska antalet kvadratmeter LOA som avviker mer än (+/-) fem (5) procent av ovan angiven LOA. En eventuell avvikelse av den markareal som omfattas av Lokalen enligt punkt 4.1 ska inte föranleda någon justering av hyran.
- 6.4 Hyresgästen ska betala hyra för Lokalen från och med den Definitiva Tillträdesdagen (enligt definition i Projektgenomförandeavtalet, Bilaga 2).
- 6.5 Hyresgästen ska erlägga hyran till Hyresvärden i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början enligt instruktion från Hyresvärden.
- 6.6 Hyrestillägg som enligt Hyresavtalet ska erläggas till Hyresvärden är att jämställa med hyra och ska erläggas samtidigt med bashyran, i enlighet med denna punkt 6. Hyrestillägg ska indexeras i enlighet med punkt 7.
- 6.7 Vid försenad hyresbetalning ska Hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagens regler om dröjsmålsränta, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt vid var tid gällande regler.

6.8 Hyresrabatt

Parterna är överens om följande rabatt på hyran enligt punkt 6.1.

För det fall skolgården enligt punkt 4.16 inte är färdigställd på Definitiv Tillträdesdag ska hyran rabatteras med 28 910 kronor för varje påbörjad sjudagarsperiod förseningen pågår.

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 M.M.

8.1 El

Hyresgästen ska själv teckna och under hyrestiden bibehålla abonnemang för elförsörjning till Lokalen.

8.2 VA och fjärrvärme (värme och varmvatten)

8.2.1 Hyresvärden ska teckna abonnemang avseende VA och fjärrvärme (värme och varmvatten) inom Lokalen. Hyresgästen ska erlægga hyrestillägg jämte mervärdesskatt för rörliga och fasta kostnader för abonnemang och förbrukning avseende VA och fjärrvärme (värme och varmvatten) för Lokalen baserat på Hyresvärdens faktiska kostnad för tillhandahållna nyttigheter. Med faktisk kostnad avses till exempel samtliga verifierade externa kostnader och avgifter.

8.2.2 Hyresvärden ombesörjer och bekostar installation av mätare för uppmätning av Hyresgästens förbrukning. Vid hyrestidens början erlägger Hyresgästen ett preliminärt schablonbelopp motsvarande uppskattad kostnad. Därefter sker avräkning årsvis i efterskott senast den 30 april varje år. För det fall faktisk förbrukning och Hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet av relevant media överstiger eller understiger det av Hyresgästen erlagda schablonbeloppet ska justering ske.

8.2.3 Det preliminära schablonbeloppet ska efter år ett fortlöpande justeras varje år så att det motsvarar Hyresgästens faktiska förbrukning och Hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet enligt närmast föregående år jämte index enligt punkt 6.

8.2.4 Kostnaden (kr/kWh) kan variera över tid beroende på Hyresvärdens avtal med leverantör.

8.2.5 Det noteras att Hyresgästen inte får nyttja kall- eller varmvatten i sin verksamhet för process eller kylning av kylaggregat etc. utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Hyresgästen får heller inte installera kylaggregat etc. utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd.

8.3 Ventilation

Hyresvärden tillhandahåller ventilation av Lokalen på tider enligt Hyresgästens önskemål. Hyresgästen ska erlægga eventuella kostnader för el- och fjärrvärmeförsörjning av ventilationssystemet. Hyresgästen ska själv teckna och under hyrestiden bibehålla abonnemang för elförsörjning till Lokalen och ventilationssystemet enligt punkt 8.1 ovan.

9. MERVÄRDESSKATT

9.1 Hyresvärdens skattskyldighet

9.1.1 Hyresgästen avser, i enlighet med vad som anges i punkt 17.2, att hyra ut Lokalen i andra hand under sådana omständigheter och villkor att Hyresvärdens uthyrning av Lokalen inte kan omfattas av frivillig skattskyldighet till mervärdesskatt. Uthyrningen av Lokalen är därför undantagen från mervärdesskatt och Hyresvärden saknar möjligt att göra avdrag för ingående mervärdesskatt.

9.1.2 För det fall att Hyresvärden blir frivilligt skattskyldig eller om Hyresvärden blir obligatoriskt skattskyldig för hela eller delar av uthyrningen av Lokalen ska vad som anges 9.2, 9.3 och 9.4 gälla.

9.2 Frivillig skattskyldighet

- 9.2.1 Om Hyresgästen nyttjar eller avser att nyttja Lokalen på sådant sätt att Hyresvärden kan bli frivilligt skattskyldig till mervärdesskatt ska Hyresvärden på Hyresgästens begäran bli frivilligt skattskyldig för uthyrningen av Lokalen förutsatt att det är möjligt enligt gällande lagstiftning.
- 9.2.2 Om Hyresvärden blir skattskyldig redan under uppförandet, innan den Definitiva Tillträdesdagen, ska Hyresvärden ansöka om frivillig skattskyldighet under uppförandeskedet för Lokalen. För det fall Hyresvärden blir skattskyldig under uppförandeskedet ska bashyran enligt 6.1 justeras i enlighet med vad som anges i punkt 9.5.1.
- 9.2.3 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 med eller utan hyresnämndens godkännande – blir jämkningsskyldig 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.

9.3 Obligatorisk skattskyldighet

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

9.4 Betalning och beräkning av mervärdesskatt

För de fall att Hyresvärden blir frivilligt skattskyldig till mervärdesskatt för hela eller delar av uthyrningen av Lokalen, eller om hela eller delar av uthyrningen av Lokalen eller annat tillhandahållande från Hyresvärden omfattas av obligatorisk skattskyldighet till mervärdesskatt, ska Hyresgästen erlægga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt. Mervärdesskatten, som ska betalas samtidigt med hyran (angiven i punkt 6.1) enligt 6.5, beräknas på vid var tid utgående bashyra jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för mervärdesskatt på hyran, utgående hyrestillägg och andra belopp.

9.5 Hyresgästens kompensation vid Hyresvärdens skattskyldighet

- 9.5.1 För det fall Hyresvärden enligt punkt 9.2.2 blir frivilligt skattskyldig under uppförandet för del av Lokalen, innan Definitiv Tillträdesdag, ska bashyran enligt punkt 6.1 justeras till 2 340 kronor exklusive mervärdesskatt per kvadratmeter LOA för den delen av Lokalen. För del av Lokalen som inte omfattas av frivillig skattskyldighet under uppförandet ska bashyran enligt 6.1 vara oförändrad. För det fall Hyresvärden enligt punkt 9.2.2 blir frivilligt skattskyldig under uppförandet för hela Lokalen, innan Definitiv Tillträdesdag, ska bashyran enligt punkt 6.1 justeras till preliminärt 12 636 000 kronor exklusive mervärdesskatt vilket motsvarar 2 340 kronor exklusive mervärdesskatt per kvadratmeter LOA. Det föregående gäller dock enbart om mervärdesskatt hänförlig uppförandet av hela Lokalen eller den del som omfattas av frivillig skattskyldighet under uppförandet är avdragsgill och därmed inte utgör någon kostnad för Hyresvärden.
- 9.5.2 Om Hyresvärden efter Definitiv Tillträdesdag tillgodoräknas ingående mervärdesskatt, genom avdrag eller jämkning, som en följd av frivillig eller obligatorisk skattskyldighet enligt 9.2 eller 9.3 ska motsvarande belopp tillgodoräknas Hyresgästen krona för krona trettio (30) dagar från den tidpunkten den ingående mervärdesskatten är tillgängligt för Hyresvärden på skattekontot hos Skatteverket och har utbetalats till Hyresvärden. För undvikande av tvivel noteras att Hyresgästen under inga omständigheter ska tillgodoräknas något belopp om bashyran sätts ned enligt punkt 9.5.1.

9.6 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.

9.7 Återbetalning av mervärdesskatt p.g.a. fastighetsöverlåtelse

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

10. FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatt ska i förekommande fall erläggas av Hyresgästen i enlighet med Bilaga 7. 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 5, och Ansvarsfördelning avseende kontroller

och åtgärder gällande brandskydd, Bilaga 8b. Det åligger således Parterna att tillse, i den mån Part har ansvar, att Lokalen från tid till annan hålls i ett gott skick som svarar mot god sedvänja och Hyresvärdens skyldigheter gentemot myndigheter. Hyresvärden och Hyresgästen ska en gång om året genomföra en syn av Lokalen i syfte att få information om Lokalens skick.

- 11.1.2 För det fall Parternas respektive ansvar för viss del av Fastigheten eller Lokalen inte framgår av Gränsdragningslistan, Bilaga 5, ska följande princip råda. Hyresvärden svarar för och bekostar drift och underhåll av stomme och centrala anläggningar (såsom hissar, värme-, ventilations- och va-anläggningar) inom Fastigheten och Lokalen. Drift och underhåll av övriga delar av Lokalen utförs och bekostas av Hyresgästen.
- 11.1.3 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.
- 11.1.4 Om Hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.
- 11.1.5 Hyresgästen ska löpande följa och genomföra de drift- och skötselåtgärder som åligger Hyresgästen enligt Gränsdragningslistan, Bilaga 5, och i enlighet med de drift- och underhållsinstruktioner som Hyresvärden kommer att överlämna till Hyresgästen i samband med tillträdet till Lokalen.
- 11.1.6 Hyresgästen svarar fullt ut för funktion och säkerhet med avseende på den inredning och utrustning som Hyresvärden försett Lokalen med enligt Bilaga 5.
- 11.1.7 För drift- och underhållsåtgärder som ska utföras av Hyresvärden men bekostas av Hyresgästen, se Bilaga 5, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes faktiska kostnader samt ett påslag om sjuochenhalv (7,5) procent. Med faktisk kostnad avses till exempel samtliga verifierade externa kostnader och avgifter, kostnader för intern förvaltning samt kostnader för av Hyresvärden nedlagd tid för upphandling och projektledning m.m. Hyresvärden ska dock bekosta central administration som skulle belastat Hyresvärden oaktat Hyresvärdens ansvar för drift- och underhållsåtgärder enligt denna punkt 11.1.7 och Bilaga 5.

11.2 Avfall

- 11.2.1 Hyresvärden tillhandahåller separat utrymme för Hyresgästens avfallshantering i separat miljöbyggnad i anslutning till logistikytan inom Fastigheten, se markering på ritning Bilaga 4a, som möjliggör Hyresgästens hantering av egna sopor samt övriga källsorteringsfraktioner som tidningspapper, batterier, lysrör, metall-, glas-, plast- och pappersförpackningar. Miljöbyggnaden nyttjas tillsammans med övriga hyresgäster inom Fastigheten. 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 miljöbyggnaden samt att mat- och hushållsavfall borttransporteras tillräckligt frekvent så att god miljö upprätthålls.

11.3 Entrédörrar, glasrutor och fasad

Hyresgästen är ansvarig för avhjälpande av skador på entrédörrar, glasrutor och fasad till Lokalen enligt Bilaga 5.

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 5, eller, i förekommande fall, Hyresavtalet i övrigt. Hyresgästen är medveten om att Hyresvärden har för avsikt att genomföra en större ny- och ombyggnation inom Fastigheten, utanför Lokalen, för att åstadkomma en fungerande skolverksamhet med fokus på förskoleverksamhet och grundskoleverksamhet. Hyresvärden ska verka för att störningar till följd av Hyresvärdens arbeten enligt denna punkt minimeras och ska löpande informera Hyresgästen om arbetenas fortlöpande. Vad som anges ovan i denna punkt gäller endast om Hyresgästen kan bedriva verksamhet utan väsentliga störningar.
- 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 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, brottsligt angrepp eller skadegörelse. Se även punkt 34 i Formuläret. Det åligger dock Hyresvärden att hålla Fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Se punkt 19 avseende Hyresgästens försäkringsansvar.
- 11.6.2 För de 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.
- 11.7 Hyresgästen ska hålla god ordning inom Lokalen och Fastigheten och ansvarar för erforderlig hantering och åtgärd för det fall Hyresgästens verksamhet 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 erhålls 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, vilka 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 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.
- 13.4 Hyresvärden ska verka för att den byggnad som omfattas av Lokalen uppförs utifrån de kriterier som gäller för klassificering Miljöbyggnad, nivå Silver. Hyresvärden har dock ingen skyldighet att certifiera Lokalen. För det fall byggnaden inom Lokalen miljöcertifieras är Parterna överens om att gemensamt verka för att eventuell miljöcertifiering kan upprätthållas under hyrestiden. Hyresgästen ska vara Hyresvärden behjälplig i samband med framtagande av dokumentation för att miljöcertifieringen ska upprätthållas under hyrestiden.
- 13.5 Se även Grön bilaga till lokalhyresavtal, Bilaga 10.

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 5, 8a och 8b.
- 14.2 Hyresgästen är skyldig att bedriva systematiskt brandskyddsarbete avseende Lokalen i enlighet med lagen (2003:778) om skydd mot olyckor samt tillhandahålla Hyresvärdens sådan information om Lokalen och verksamheten i denna som erfordras för Hyresvärdens systematiska brandskyddsarbete. En detaljerad ansvarsfördelning avseende brandskydd framgår av Bilaga 5, 8a och 8b.

15. MYNDIGHETSKRAV

- 15.1 Ansvar för myndighetskrav följer av punkt 30 i Formuläret samt Bilaga 8a och 8b.
- 15.2 Hyresgästen ska före tillträdesdagen inhämta erforderliga tillstånd för Hyresgästens verksamhet.

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 Hyresvärderna 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 Hyresvärderna ansvarar för enligt Hyresavtalet. Då ska Hyresvärderna på egen bekostnad åtgärda felet eller bristen inom den av myndigheten föreskrivna tiden.

17. ÖVERLÅTELSE, ANDRAHANDSUTHYRNING OCH VIDAREUPPLÅTELSE

- 17.1 Hyresgästen äger inte rätt att överlåta Hyresavtalet till tredje part utan Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande.
- 17.2 Hyresgästen äger rätt att hyra ut hela eller delar av Lokalen genom andrahandsuthyrning till Birkaskolan ("Andrahandshyresgästen"). Hyresvärderna ska beredas tillfälle att granska andrahandshyresavtalet och Andrahandshyresgästen får endast använda Lokalen på sådant sätt som framgår av detta Hyresavtal. Se även punkt 9 avseende mervärdesskatt. Annan andrahandsuthyrning än vad som anges i denna punkt 17.2 är inte tillåten utan Hyresvärdens föregående skriftliga godkännande. Hyresgästen och Andrahandshyresgästen äger dock rätt att i rimlig omfattning hyra ut eller upplåta mindre del av Lokalen för tillfälliga evenemang, föreläsningar etc. Vid bedömning av vad som utgör "rimlig omfattning" ska hänsyn tas till det slitage av Lokalen och dess inredning/utrustning som de aktuella uthyrningarna/upplåtelseerna medför. Hyresgästen ska löpande hålla Hyresvärderna informerad om den uthyrning/upplåtelse som sker i Lokalen.

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 låscylindrar och stöldskyddsanordningar samt på begäran uppvisa intyg om befintligt försäkringsskydd enligt ovan. Hyresvärden ska tillhandahålla låskistor. Se även punkt 11.6.

20. AVFLYTTNING

- 20.1 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.
- 20.2 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.
- 20.3 Ingen ersättning utgår från Hyresvärden för arbeten som utförts i Lokalen av Hyresgästen om inte Parterna skriftligen överenskommit om annat.

21. FORCE MAJEURE

Se punkt 37 i Formuläret.

22. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

23. KONTAKTPERSONER OCH MEDDELANDEN

- 23.1 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 23. 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

23.2 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.

24. VILLKOR

Villkor för Hyresavtalets giltighet och bestånd anges i Projektgenomförandeavtalet, Bilaga 2.

25. TVIST

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