

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

TRYGGHEM TRÄKVISTA FASTIGHETS AB

OCH

EKERÖ KOMMUN

INNEHÅLL

1	Hyresobjektet	3
1.1	Hyresobjektets användning.....	3
1.2	Hyresobjektets omfattning och tillträde	3
1.3	Hyresobjektets utformning	4
1.4	Ombyggnader under hyrestiden	4
1.5	Underhåll och skötsel av Hyresobjektet.....	5
1.6	Hyresgästens ansvar avseende vissa installationer	6
1.6.1	<i>Fettavskiljare.....</i>	<i>6</i>
1.6.2	<i>Sotning imkanaler.....</i>	<i>6</i>
1.6.3	<i>Backup-system för mediaförsörjning.....</i>	<i>6</i>
1.7	Nedsättning av hyra	6
1.8	Miljö	6
1.9	Hyrestid	7
2	Hyra och tillägg	7
2.1	Hyra.....	7
2.2	Index.....	9
2.3	Fastighetsskatt	9
2.4	Driftkostnader	9
2.4.1	<i>Ventilation och uppvärmning.....</i>	<i>10</i>
2.4.2	<i>Vatten</i>	<i>10</i>
2.4.3	<i>El</i>	<i>10</i>
2.5	Allmänna och gemensamma kostnader	10
2.6	Avfallshantering	11
2.7	Moms	11
2.8	Bevakning & låsanordningar	12
2.9	Städning	13
3	Övriga bestämmelser	13
3.1	Myndighetskrav.....	13
3.2	Villkor för avtalets giltighet	13
3.3	Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten.....	13
3.4	Pantsättning	14
3.5	Skydd för fastighet och person.....	14
3.6	Försäkring.....	14
3.7	Avflyttning	14
3.8	Parkeringsplatser.....	15
3.9	Skyltning.....	15
3.10	Brandskydd.....	16
4	Överenskommelser	16
4.1	Hyresvärdens rätt till tillträde	16
4.2	Bestämmelsernas inbördes förhållande.....	16
4.3	Ändringar och tillägg	16

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1 Hyresobjektet

1.1 Hyresobjektets användning

Hyresobjektet hyrs ut för bedrivande av verksamhet med inriktning enligt vad som beskrivs nedan:

Äldreboende för äldre och dementa med tilldelningsbeslut från biståndsprövning enligt socialtjänstlagen (2001:453). Boendet ska ha personal på plats dygnet runt som ger service, vård och tillsyn. Hyresgästens verksamhet i Hyresobjektet är underkastad den sociallagstiftning som reglerar särskilt boende för äldre.

Det är ett absolut krav att inom/från Hyresobjektet inte bedrivs någon annan verksamhet än den ovan avtalade verksamheten utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd.

Hyresgästen får inte under några omständigheter bedriva sin verksamhet på sådant sätt, att andra hyresgäster drabbas av störning eller olägenhet eller så att fastighetens värde minskar. Hyresgästen är ansvarig för Hyresvärdens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av Hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska hålla Hyresvärden ekonomiskt skadeslös för all skada som Hyresvärden kan komma att orsakas genom Hyresgästens verksamhet såsom exempelvis krav på hyresnedsättning och skadestånd från annan hyresgäst.

1.2 Hyresobjektets omfattning och tillträde

Hyresvärden ska på fastigheten [FASTIGHETEN] ("**Fastigheten**") låta uppföra en byggnad ("**Byggnaden**"). Byggnadens omfattning har markerats i bilagda ritningar, Bilaga 2 (Ritning). Den del av Byggnaden som ska förhyras av Hyresgästen ska utgöra ca [6 300] kvm BTA och bestå av [70] lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen och verksamhetsutrymmen som krävs för hyresgästens verksamhet ("**Hyresobjektet**").

Hyresgästen ska tillträda Hyresobjektet den dag Hyresobjektet är färdigställt (slutbevis eller intermistiskt slutbevis för Byggnaden måste ha erhållits) och slutbesiktigat med godkänt resultat ("**Tillträdesdagen**"). Tillträdesdagen beräknas preliminärt infalla 24 månader efter att erforderligt bygglov för att uppföra Byggnaden vunnit laga kraft och startbesked erhållits. Hyresvärden ska meddela Hyresgästen definitiv tillträdesdag så snart det är möjligt och senast 6 månader i förväg (d.v.s. senast 6 månader innan den definitiva tillträdesdagen enligt Hyresvärdens meddelande).

För färdigställande av inredning, egna hyresgästanpassningar och egna installationer etc. har Hyresgästen rätt till förhandstillträde av Hyresobjektet vid ett datum som Parterna gemensamt kommer överens om. Att Hyresgästen erhållit förhandstillträde till Hyresobjektet ska inte anses innebära att Hyresgästen tillträtt och tagit Hyresobjektet i bruk. Hyresgästen får således inte bedriva någon verksamhet inom Hyresobjektet innan Tillträdesdagen inträffat.

Hyresgästen är väl medveten om att på Tillträdesdagen kan vissa ombyggnadsarbeten återstå att utföra. Hyresgästen, som är väl insatt i planeringen och kommer att vara delaktig i den fortsatta planeringen, ska utan krav på nedsättning av hyran eller annan ersättning tåla de hinder och men av ringa karaktär i nyttjanderätten som kan bli följden av att arbetena genomförs.

Hyra ska erläggas av Hyresgästen från och med Tillträdesdagen i enlighet med punkt 2.1 nedan. Hyran inklusive tillägg ska beräknas i enlighet med vad som anges nedan i punkt 2.

1.3 Hyresobjektets utformning

Hyresobjekt kommer att uppföras i enlighet med specifikationen i Bilaga 5 (*Teknisk beskrivning*) och Bilaga 6 (*Rumsbeskrivning*) samt ritningarna i Bilaga 2, dock med undantag för de optionslösningar som framgår av Bilaga 5 och Bilaga 6 ("**Optionerna**") vilka endast kommer att utföras efter Hyresgästens skriftliga påkallande. Hyresvärden är beställare av entreprenaden som specificeras i Bilaga 5 och Bilaga 6. Ansvaret för kostnaderna för utförandet av Optionerna regleras i Bilaga 4 och i de fall där Hyresgästen ansvarar för kostnaderna för utförandet av Optionerna ska Hyresgästen erlägga ersättning för detta direkt till entreprenören under det entreprenadavtalet. Hyresgästens godkännande ska inhämtas vid ändringar i entreprenaden. Hyresvärden har dock rätt att utföra sådana ändringar av entreprenaden och/eller Hyresobjektet som är betingade av byggnadstekniska eller liknande skäl eller som påkallas av myndigheter förutsatt att detta inte väsentligt påverkar Hyresobjektets funktion eller användningsområde.

Hyresvärd och Hyresgäst utser var sitt ombud som har fullmakt att ingå bindande avtal i projektrelaterade frågor för Hyresvärdens respektive Hyresgästens räkning i samband med Hyresgäst Anpassningarna av Hyresobjektet.

1.4 Ombyggnader under hyrestiden

Hyresgästen ansvarar efter Tillträdesdagen för och bekostar samtliga hyresgäst Anpassningar av Hyresobjektet samt ansvarar för och bekostar samtliga övriga åtgärder enligt nedan. För det fall Hyresgästen avser utföra eventuella hyresgäst Anpassningar eller andra åtgärder enligt nedan ska dock Hyresvärden, utan ansvar därför, vara Hyresgästen behjälplig med råd och exempelvis att förmedla kontakter till lämpliga entreprenörer för utförande av de arbeten Hyresvärden avser utföra.

Hyresgästen får endast med Hyresvärdens skriftliga medgivande och enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt med anlåtande av entreprenör som Hyresvärden godkänt vidta ombyggnads-, installations-, inredningsarbeten eller andra ändringar inom Hyresobjektet. Det noteras särskilt att Hyresvärden godkänner att Hyresgästen anlitar de entreprenörer som Hyresgästen har ramavtal med vid ingåendet av detta Hyresavtal. Lämnar Hyresvärden sitt medgivande, är det likväl Hyresgästens skyldighet att tillse att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas.

Det åligger Hyresgästen att utföra arbetena på sådant sätt och under sådana tider att övriga hyresgästers verksamhet inte störs. Hyresgästen ska i god tid före arbetets påbörjande informera Hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster om tidplanen för arbetena och dess omfattning.

För det fall ovan nämnda arbeten påverkar Fastighetens tekniska installationer ska Hyresgästen svara för de kostnader som uppstår i samband med dessa. Hyresgästen ska även ombesörja och bekosta upprättande/revidering av relationshandlingar för berörd del av Fastigheten/Byggnaden samt efter genomförande överlämna sådana handlingar i original till Hyresvärden. Om så ej sker inom två månader efter det att arbetena färdigställts äger Hyresvärden rätt att ombesörja upprättande/revidering av relationshandlingar på Hyresgästens bekostnad.

De åtgärder som Hyresgästen ska utföra enligt ovan ska vid färdigställandet besiktigas på Hyresgästens bekostnad av en besiktningsman som ska utses gemensamt av parterna. Det åligger Hyresgästen att utan dröjsmål och på egen bekostnad åtgärda besiktningsmannens anmärkningar beträffande Hyresgästens ombyggnadsåtgärder eller andra förändringar. Åtgärdade anmärkningar ska godkännas av besiktningsman vid efterbesiktning som Hyresgästen betalar. Vid besiktning ska protokoll upprättas och undertecknas av parterna.

Hyresgästen ska hålla Hyresvärden skadeslös för all skada som Hyresvärden kan komma att orsakas genom Hyresgästens ombyggnadsarbeten, såsom exempelvis berättigade krav på hyresnedsättning och skadestånd.

1.5 Underhåll och skötsel av Hyresobjektet

Hyresvärdens och Hyresgästens ansvar för underhåll, tillsyn, skötsel och utbyte framgår av Bilaga 4 (Gränsdragningslista). I det fall en specifik utrustning eller specifikt föremål inte finns upptagen i Bilaga 4 ska de generella principer för ansvarsfördelning som framgår av bilagan gälla. Vid Hyresgästens fullgörande av sitt ansvar för "Drift" av utrustning enligt Bilaga 4 ska dock Hyresvärden, i möjligaste mån och kostnadsfritt för Hyresgästen, vara behjälplig med att förmedla och hantera kontakter med lämpliga entreprenörer för utförande av de arbeten som ingår i Hyresgästens ansvar. För undvikande av missförstånd ska dock sådan entreprenör alltid fakturera Hyresgästen direkt för de arbeten som utförs i syfte att Hyresgästen ska fullgöra sin underhållsskyldighet, oaktat om sådana arbeten beställts genom/av Hyresvärden på Hyresgästens uppdrag.

Hyresvärden ansvarar för ytterdörrar samt innerdörrar i enlighet med gränsdragningslista, Bilaga 4. Detta ansvar gäller förslitningsskador orsakade av normalt slitage och ålder. Ansvar för skador orsakade av åverkan, felaktig hantering eller oaktsamhet ligger på Hyresgäst. Hyresgäst har fortsatt fullt ansvar samt tar kostnad för att uppfylla egna försäkringskrav samt verksamhetens krav från myndighet eller räddningstjänst, även om dessa krav förändras över avtalstidens gång.

Hyresgästen ska ansvara för och bekostar underhåll och reparationer av Hyresgästens egen inredning, utrustning samt egna installationer.

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till Hyresobjektet för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra underhålls- och/eller förbättringsåtgärder som inte kan uppskjutas utan skada. Därutöver har Hyresvärden rätt att få tillträde till Hyresobjektet för mindre brådskande underhållsåtgärder för vilka Hyresvärden svarar. Hyresvärden ska i god tid underrätta Hyresgästen om när och under vilken tid arbete ska utföras.

1.6 Hyresgästens ansvar avseende vissa installationer

1.6.1 Fettavskiljare

Hyresobjektet kommer att vara utrustat med fettavskiljare. Hyresgästen ska teckna erforderligt tömningsavtal för fettavskiljaren enligt myndigheternas krav.

Ansvar för underhåll och utbyte samt övrig skötsel och drift av fettavskiljaren regleras i Bilaga 4 (*Gränsdragningslista*).

1.6.2 Sotning imkanaler

Hyresvärden ombesörjer sotning av imkanaler på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen ska tillse att fettfilter i frånluften, monterade ovan stekbord, rengöres regelbundet och ansvarar i övrigt för det som framgår av gränsdragningslistan i Bilaga 4.

1.6.3 Backup-system för mediaförsörjning

För det fall avbrott i mediaförsörjningen allvarligt kan påverka Hyresgästens verksamhet uppmanas Hyresgästen att säkerställa att denne har tillräckliga backup-system härför. Innan installation av sådant backup-system sker ska Hyresvärden meddelas skriftligen.

Hyresvärden ska dock tillse att Hyresobjektet, per Tillträdesdagen, är utrustad med en anläggning för reservkraft i enlighet specifikationen i Bilaga 5 (*Teknisk beskrivning*). Hyresgästen har dock, efter Tillträdesdagen, fullt ansvar för driften av anläggningen för reservkraft och för att tillse att anläggningen kontinuerligt testas, underhålls, utökas och byts ut i lämplig omfattning.

1.7 Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning för hinder och men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärden låter utföra arbete för att sätta Hyresobjektet i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll inom Hyresobjektet eller Fastigheten i övrigt, eller annat arbete som särskilt anges i detta Hyresavtal. Det åligger dock Hyresvärden att i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetena ska utföras. Hyresvärden ska i möjligaste mån minimera störningar för Hyresgästen när angivna åtgärder vidtas.

1.8 Miljö

Hyresgästen ska förutom att följa bestämmelserna i Miljöbalken (1998:808) informera Hyresvärden i de fall man bedriver hälso- och miljöfarlig verksamhet samt om iakttagelser rörande Fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter.

Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden i frågor om val av bygg- och inredningsmaterial, teknisk utrustning för fasta installationer, vid ombyggnader m.m. som sker genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden erforderlig miljöinformation. Endast byggvarudeklarerade produkter ska användas.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd inom Hyresobjektet förvara produkter eller materiel, som kan framkalla skada på person eller egendom, eller som kan föranleda förhöjd försäkringspremie för fastighetsägarens fastighetsförsäkring eller inverka menligt på försäkringsskyddets giltighet eller omfattning.

Hyresvärden har rätt att följa upp mediaförbrukning (el, värme, vatten) i Byggnaden. Detta är ett led i Hyresvärdens miljöarbete och krävs för att utföra energideklaration. Båda Parter ska stäva efter en minskning av Hyresobjektets och fastighetens miljöpåverkan. Båda Parter ska köpa förnybar eller klimatneutral energi för uppvärmning och kyla samt el.

Vid Hyresgästens upptäckt av, på Fastigheten eller i Hyresobjektet, förorening eller annat ämne som kan innebära risk för skada eller olägenhet för hälsa eller miljö ska Hyresgästen omedelbart skriftligen meddela Hyresvärden om detta.

1.9 Hyrestid

Hyresavtalet ska löpa under en period om 25 år från och med Tillträdesdagen. Tillträdesdagen är preliminärt angiven till [20xx-xx-xx] ("**Preliminära Tillträdesdag**"). Hyresgästen är sålunda införstådd med och accepterar att förändring av tillträdesdagen kan komma att inträffa varvid datumet för hyrestidens slut ska justeras till den dag som inträffar 25 år efter Tillträdesdagen enligt punkt 1.2 ovan. På Tillträdesdagen ska Parterna utfärda en ny handling för att bekräfta hyrestiden om 25 år och datumet för hyrestidens slut.

2 Hyra och tillägg

2.1 Hyra

Bashyran och tillägg ska betalas från och med Tillträdesdagen. Bashyran jämte i detta Hyresavtal angivna tillägg ska erläggas i förskott utan anfordran, senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början.

Bashyran ska bestämmas utifrån ett kvm-pris om [2 460] kr/kvm LOA och år ("**Kvm-Priset**") multiplicerat med antalet kvm LOA inom Hyresobjektet enligt uppmätning utförd enligt nedan. [Kommentar: Belopp att fastställas efter genomförd upphandling.]

I syfte att fastställa årlig bashyra ska Hyresobjektets yta mätas och fastställas före Tillträdesdagen. Hyresobjektets yta ska mätas som LOA och enligt Svensk Standard SS 21054:2009. Hyresvärden ska stå kostnaderna för sådan mätning.

Den totala bashyran är uppskattad till [13 505 400] kr per år.

Det ovan angivna Kvm-Priset är baserat på en total entreprenadkostnad för uppförandet av Byggnaden om 24 000 kr/kvm LOA (den "**Preliminära Byggekostnaden**"). Respektive part ska i samband med Hyresgästens tillträde av Hyresobjektet eller, om tillämpligt, vid den senare tidpunkt då den faktiska entreprenadkostnaden för uppförandet av Byggnaden enligt ingånget entreprenadavtal slutligt har fastställts (den "**Slutliga Byggekostnaden**") äga rätt att påkalla en justering av Kvm-Priset enligt följande. Vid fastställandet av den Preliminära Byggekostnaden och det ovan angivna Kvm-Priset har parterna utgått ifrån att Hyresvärden kommer att kunna göra avdrag för mervärdesskatt på [ANTAL] procent av den Preliminära Byggekostnaden.

Om den Slutliga Byggekostnaden överskrider eller underskrider den Preliminära Byggekostnaden, med hänsyn tagen till förändringar av andelen av den Slutliga Byggekostnaden som Hyresvärden kan göra avdrag för mervärdesskatt på och den del av den Slutliga Byggekostnaden där mervärdesskatten blir en kostnad jämfört med vad parterna utgått från enligt ovan, ska den procentuella förändringen mellan den Preliminära Byggekostnaden och den Slutliga Byggekostnaden i motsvarande mån öka respektive sänka det ovan angivna Kvm-Priset. Parterna är dock överens om att en justering enligt ovan ska vara begränsad till en maximal ökning respektive minskning av det ovan angivna Kvm-Priset med 5 procent.

Eventuell justering av det ovan angivna Kvm-Priset ska fastställas i ett tilläggsavtal till detta Hyresavtal.

Exempel

Om Kvm-Priset är 2 400 kronor och den Preliminära Byggekostnaden utgör 24 000 kr/kvm LOA och den Slutliga Byggekostnaden fastställs till 24 240 kr/kvm LOA utgörs den procentuella skillnaden mellan den Preliminära Byggekostnaden och den Slutliga Byggekostnaden av en ökning om 1 procent (d.v.s. $(24\,240 - 24\,000 = 240) / 24\,000 = 0,01$), vilket innebär att Kvm-Priset ska ökas med ett belopp om 24 kronor och slutligt fastställas till 2 424 kr/kvm [LOA] (d.v.s. en ökning av det angivna Kvm-Priset med ett belopp som motsvarar 1 procent av det angivna Kvm-Priset om 2 400 kronor).

Om den Slutliga Byggekostnaden istället skulle ha fastställts till 21 600 kr/kvm LOA och allt annat lika utgörs den procentuella skillnaden mellan den Preliminära Byggekostnaden och den Slutliga Byggekostnaden av en minskning om 10 procent (d.v.s. $(21\,600 - 24\,000 = -2\,400) / 24\,000 = -0,1$) och då justeringen är begränsad till att maximalt öka respektive minska Kvm-Priset med 5 procent ska Kvm-Priset minskas med ett belopp om 120 kronor och slutligt fastställas till 2 280 kr/kvm [LOA] (d.v.s. en minskning av det angivna Kvm-Priset med ett belopp som motsvarar 5 procent av det angivna Kvm-Priset om 2 400 kronor).

2.2 Index

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

Bashyran anses vara anpassad till indextalet för oktober månad 2019, vilket ska utgöra bastal för indexeringen.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet höjts i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexhöjningen, varvid hyreshöjningen beräknas på basis av den procentuella höjningen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. I det fall indextalet skulle ha sjunkit i förhållande till indextalet för den närmast föregående oktobermånaden ska föregående års indextillägg utgå oförändrat.

Hysesförändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

2.3 Fastighetsskatt

Hyresgästen ska samtidigt med bashyran till Hyresvärden erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för den taxeringsenhet där Hyresobjektet är belägen. Andelen beräknas såsom Hyresobjektets area dividerad med den totala uthyrningsbara arean i den taxeringsenhet där Hyresobjektet är belägen (andelstal).

Fastigheten inom vilken Hyresobjektet är beläget har en preliminärt beräknad total uthyrningsbar area om ca [8 100] kvm. Hyresobjektets area uppgår preliminärt till 6 300 kvm, vilket för närvarande ger ett andelstal om [77,8] %.

Medför allmän eller särskild fastighetstaxering under hyrestiden att fastighetsskatt uppkommer eller ändras ska Hyresgästen betala à conto den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på Hyresobjektet. Så snart nytt beslut om fastighetstaxering fastställts, ska mellanskillnaden mellan den beslutade fastighetsskatten som belöper på Hyresobjektet och vad som debiterats Hyresgästen regleras mellan parterna.

Enligt de regler som gäller vid Hyresavtalets tecknande utgör ersättningen för den andel av fastighetsskatten som belöper på Hyresobjektet vid hyrestidens början [0] kr per år. Hyresvärden kommer att vid kommande taxering av Fastigheten och därpå följande omtaxeringar av Fastigheten eftersträva lägsta möjliga taxeringsvärde.

2.4 Driftkostnader

Hyresgästen ska som tillägg till hyra och samtidigt med denna erlagga ersättning till Hyresvärden för Hyresgästens drift- och förbrukningskostnader som anges nedan. Hyrestillägg för tillhandahållen driftskostnad för Hyresobjektet ersätts genom årliga preliminära hyrestillägg. Tillägget aviseras a conto. Om Hyresvärdens verkliga

kalenderårskostnad avviker från debiterat a contobelopp, äger vardera part rätt att erhålla mellanskillnaden reglerad, efter det att Hyresvärden redovisat den faktiska kostnaden för Hyresgästen. Redovisningen av den faktiska kostnaden och reglering av Hyresgästens hyrestillägg ska ske snarast efter kalenderårets utgång. (När hyresförhållandet avslutas kan det innebära att det erfordras en särskild avräkning och slutreglering av de gemensamma kostnaderna). Avräkning ska översändas till Hyresgästen senast i samband med kvartal tre. Detta ska upprättas på Hyresvärdens bekostnad. Samtliga driftskostnader indexeras lika hyra. Ersättningen är till fullo att betrakta som hyra.

Om driftskostnader inte kan fastställas genom avläsning på relevant mätare etc. ska ersättningen i sådant fall beräknas på den förhyrda arean i förhållande till total uthyrningsbar area.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att Hyresobjektets temperatur kan variera bl. a. med hänsyn till utomhustemperaturen.

2.4.1 Uppvärmning

Allmän uppvärmning av Hyresobjektet under normala öppettider ombesörjes av Hyresvärden. Driftskostnaderna ersätts enligt 2.4 ovan av Hyresgästen. Årligt preliminärt tillägg för värme uppgår första året till [XX] kronor exkl. moms.

2.4.2 Vatten

Hyresvärden tillhandahåller kall och varmvatten hela året. Driftskostnaderna ersätts enligt 2.4 ovan av Hyresgästen. Årligt preliminärt tillägg för vatten uppgår första året till [XX] kronor exkl. moms.

2.4.3 El

Hyresgästen har att teckna eget abonnemang för el.

2.5 Allmänna och gemensamma kostnader

Det åligger Hyresvärden att ombesörja tillsyn, drift, skötsel och underhåll av gemensamt lastintag och soprum. Hyresgästen skall samtidigt med hyran, till Hyresvärden erlagga ersättning härför, ett av Hyresvärden angivet a conto-belopp, baserat på den uppskattade årskostnaden. Slutavräkning per den 31 december varje år verkställs årligen senast under tredje kvartalet påföljande år. Ersättningen är till fullo att betrakta som hyra. Det åligger Hyresvärden att bestrida den andel av kostnaderna som är hänförlig till outhyrda lokaler.

Kostnader avser energi såsom värme, kyla, ventilation, el, etc., städning, skötsel och underhåll av skalskydd, bevakning, drift och underhåll av brandutrustning etc., samt tillsyn, reparation/utbyte och underhåll avseende golv, innertak, väggar, dörrar, glasrutor, tekniska försörjningssystem såsom el, ventilation och VA, hissar, anvisningsskyltar, armaturer, lysrör, glödlampor, skyltar, etc. Kostnad för detta skall debiteras Hyresgästen efter självkostnadsprincipen och delas lika mellan de antal

hyresgäster som nyttjar ytan. Årligt preliminärt tillägg för gemensamma kostnader för gemensamt lastintag och soprum uppgår första året till xx kronor exkl. moms.

2.6 Avfallshantering

Sophämtning ombesörjs och bekostas av Hyresgästen. I det fall Hyresgästen inte kan ha ett eget abonnemang för sophämtning ombesörjer Hyresvärden sophämtning på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen ska sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakar olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen ska tillse att avfall hanteras i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelade enligt författning eller av Hyresvärden. Hyresgästen har även att informera sina anställda och anlåtade entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser. Miljöfarligt avfall som ej kan tas om hand i miljöstationen ska av Hyresgästen destrueras alternativt deponeras enligt gällande miljöskyddsföreskrifter på Hyresgästens egen bekostnad. Industrisopor samt skrymmande och brandfarligt avfall och föremål ska utan dröjsmål borttransporteras av Hyresgästen på dennes bekostnad. Sådana avfall, exempelvis möbler, pallar etc. får ej ställas upp på allmänna inre eller yttre ytor.

2.7 Moms

Frivillig skattskyldighet

Då Hyresgästen är en kommun kan Hyresvärden upplåta delar av Hyresobjektet med frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt (moms).

Hyresobjektets yta fördelar sig på följande vis; ca [ANTAL] kvm ([PROCENTANDEL] %) avser bostadsytor och ca [ANTAL] kvm ([PROCENTANDEL] %) avser verksamhetsytor. Enligt parternas bedömning kommer därför [PROCENTANDEL] % ([ANTAL] kvm / [ANTAL] kvm) av Hyresobjektet kunna omfattas av frivillig skattskyldighet. Ytor gemensamma för bostads- och verksamhetsytorna har fördelats mellan bostads- och verksamhetsytorna utifrån sagda ytors respektive andel av Hyresobjektets totala uthyrningsbara yta.

Momsen ska erläggas samtidigt som avtalad hyra och ska beräknas på avtalat hyresbelopp jämte, i förekommande fall, på, enligt vid varje tillfälle gällande regler för moms på hyran, tillägg och andra ersättningar enligt Hyresavtalet och dess bilagor.

För det fall den andel av Hyresobjektet som omfattas av frivillig skattskyldighet minskas till följd av t.ex. beslut av Skatteverket, ska Hyresgästen kompensera Hyresvärden för ej avdragsgill ingående moms genom att erlægga ett tillägg till hyran. Hyrestillägget ska utformas på så vis att kommunens nettokostnad för hyran (inklusive momseffekter) ska vara konstant, givet gällande momsregler vid Hyresavtalets undertecknande. Hyreshöjningen ska följaktligen inte bli större än Hyresgästens rätt till ersättning enligt lag (2005:807) om ersättningen vid viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund (LEMK).

För det fall storleken på Hyresgästens rätt till ersättning enligt LEMK skulle minska till följd av ny lagstiftning, ska hyrestilläggets storlek likväl beräknas enligt gällande momsregler vid Hyresavtalets undertecknande.

Momsen ska erläggas samtidigt som avtalad hyra och ska beräknas på avtalat hyresbelopp jämte, i förekommande fall, på, enligt vid varje tillfälle gällande regler för moms på hyran, tillägg och andra ersättningar enligt Hyresavtalet och dess bilagor.

Obligatorisk momsplikt

För det fall hela eller ytterligare delar av upplåtelsen av Hyresobjektet, till följd av ny lagstiftning, under avtalstiden blir föremål för av obligatorisk momsplikt ska Hyresgästen utöver hyran erlagga vid var tid gällande moms.

Hyresgästens skyldighet att erlagga vid var tid gällande moms inträder från och med den tidpunkt obligatorisk skatteplikt inträder.

Investeringsmoms

Hyresgästen är skyldig att upplysa Hyresvärden om ny-, till- eller ombyggnation som Hyresgästen vidtar i, eller planerar att vidta i, Hyresobjektet då åtgärden kan komma att omfattas av mervärdesskattelagens bestämmelser om jämkning. Hyresgästen ska lämna meddelande om kostnaden för den utförda/planerade åtgärden, vad den ingående momsen har uppgått/kommer uppgå till samt hur Hyresgästen har hanterat/avser att hantera ingående moms hänförlig till den aktuella åtgärden.

Om Hyresgästen underlåter att lämna uppgift om utförda åtgärder på Hyresvärdens skriftliga begäran ska Hyresgästen stå för eventuella kostnader för investeringsmoms som uppkommer med anledning av Hyresgästens underlåtelser.

Hyresgästens agerande

Om Hyresvärden på grund av Hyresgästens agerande eller försummelse – så som förändrad verksamhet, upplåtelse av Hyresobjektet helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till kommunalt bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms eller på annat sätt förlorar avdragsrätt för ingående moms till följd av reglerna i mervärdesskattelagen eller på annat sätt begränsas i sin möjlighet att debitera moms 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.

2.8 Bevakning & låsanordningar

Hyresvärden ska tillse att Hyresobjektet på Tillträdesdagen är utrustat med de lås, larm- och säkerhetssystem som angivits i Bilaga 5 (*Teknisk specifikation*). I övrigt ansvarar Hyresgästen för att Hyresobjektet är utrustat med för verksamheten erforderliga lås-, larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen ska iaktta de säkerhetsföreskrifter som Hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar mm. Hyresgästen ansvarar under

hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Hyresobjektet och Fastigheten. Hyresgästen ska bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte och andra följdkostnader. Hyresgästen ansvarar för att dels meddela förlust av nycklar och passerbrickor till Hyresvärden, dels att återlämna nycklar och passerbrickor för personal som slutat sin anställning.

2.9 Städning

Det åligger Hyresgästen att ombesörja och bekosta all städning av Hyresobjektet.

3 Övriga bestämmelser

3.1 Myndighetskrav

Hyresvärden ansvarar för att Hyresobjektet på Tillträdesdagen uppfyller samtliga vid Avtalsdagen gällande fastighetstekniska myndighetskrav som krävs för att Hyresobjektet ska kunna användas för avsett ändamål. Hyresgästen ansvarar för att inhämta de tillstånd som krävs för Hyresgästen att bedriva sin verksamhet, t.ex. tillstånd från IVO.

Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av från dagen efter Tillträdesdagen gällande och framtida lagstiftning eller avtal, kan komma att kräva för Hyresobjektets avsedda användning.

3.2 Villkor för avtalets giltighet

Detta Hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att (i) Hyresvärden erhåller bygglovsbeslut för uppförande av Byggnaden samt att bygglovsbeslutet vinner lagakraft och startbesked erhållits, och (ii) entreprenadavtal som möjliggör uppförande av Hyresobjektet har överlåtits till Hyresvärden. För det fall villkoren ovan inte har uppfyllts senast den [31 december 2025] har Hyresvärden rätt att häva detta Hyresavtal utan rätt till ersättning för endera part.

3.3 Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten

Hyresgästen har inte rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta hela eller del av Hyresobjektet i andra hand utan Hyresvärdens skriftliga godkännande. Hyresgästen har inte rätt att låta annan bedriva rörelse inom eller från Hyresobjektet. Hyresgästen äger dock utan hinder av detta rätt att hyra ut Hyresobjektet i andra hand till slutliga brukare inom ramen för den avtalade verksamheten enligt punkt 1.1 ovan som erhållit tilldelningsbeslut från biståndsprövning enligt socialtjänstlagen (2001:453).

När Hyresvärden ska ta ställning till om en överlåtelse av Hyresavtalet kan medges beaktas särskilt om den tillträdande ägaren, med avseende på bl.a. branschkunskande, ekonomisk ställning och rörelsens framtida inriktning och sortiment, uppfyller de krav Hyresvärden generellt ställer på hyresgäster.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande ändra verksamheten i Hyresobjektet. Detta omfattar även verksamhet som eventuell andrahandshyresgäst eller annan bedriver i Hyresobjektet.

3.4 Pantsättning

Hyresgästen har inte rätt att upplåta panträtt i hyresrätten till Hyresobjektet eller annan säkerhet för hans skuld av vad slag den vara må.

3.5 Skydd för fastighet och person

Hyresgästen ska väl vårda Hyresobjektets samt utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen svarar fullt ut för alla skador i Hyresobjektet såvida inte skadan orsakats av Hyresvärden. Därutöver svarar Hyresgästen för eventuella skador på lastintag och andra yttre skador på Fastigheten som uppkommer som en följd av Hyresgästens verksamhet (såsom exempelvis påkörningsskador vid leveranser till och från Hyresobjektet etc.) såvida inte skadan orsakats av Hyresvärden.

Hyresgästen svarar även för skador på Hyresobjektet som ej täcks av Hyresvärdens fastighetsförsäkring och som uppkommer på grund av eller som direkt följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller lokal samt Hyresgästens personal.

Det åligger dock Hyresvärden att hålla Fastigheten försäkrad i enlighet med vad som anges i punkt 3.6.

3.6 Försäkring

Hyresvärden tecknar sedvanlig fastighetsförsäkring för Fastigheten.

Det åligger Hyresgästen att teckna i tillfredsställande omfattning försäkringar för den egna verksamheten och all övrig försäkring för Hyresgästens egen egendom liksom ansvarsförsäkring som i rimlig omfattning täcker bl.a. det miljöansvar som kan uppkomma i anledning av verksamhetens bedrivande. Hyresgästen ska på Hyresvärdens anfordran förete försäkringsbevis och kvitto på inbetald premie.

I det fall Hyresgästen är vållande till skada på Fastigheten svarar Hyresgästen gentemot Hyresvärden för vad som icke täcks av dennes egen försäkring. Hyresgästen ska på Hyresvärdens begäran lämna kopia på försäkringsbrev.

3.7 Avflyttning

Senast på dagen för hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen ha återställt Hyresobjektet i gott skick. Hyresgästen ska, om inte annat överenskommits, på egen bekostnad ta med inredning och installationer som tillhör Hyresgästen, samt ombesörja och bekosta borttagande av Hyresgästens utförda reparationer och ombyggnader. Om sådant medtagande eller borttagande ej har skett äger Hyresvärden rätt att på Hyresgästens bekostnad tillse att borttagande av sådan inredning, installation,

reparation och/eller ombyggnad sker. Vidare ska Hyresgästen bekosta reparationer, som aktualiseras på grund av onormalt slitage eller eftersatt underhåll.

Vid Hyresgästens avflyttning ska Hyresobjektet besiktigas. Ersättning för därvid konstaterade skador, och/eller eftersatt underhåll som Hyresgästen ansvarar för ska betalas av Hyresgästen. Vid besiktning ska protokoll upprättas och signeras av parterna. Besiktningsman ska utses av Hyresvärden. Kostnaden för besiktningsman ska delas lika mellan parterna.

Hyresgästen har endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden rätt att lämna kvar avfall, kemiska produkter, utrustning eller installationer som kan innebära risk eller olägenhet för miljö och hälsa.

Inte vid något förhållande ska Hyresvärden utge ersättning för förändringar, tillägg eller förbättringar, som Hyresgästen utfört i Hyresobjektet.

Vid avflyttning ska Hyresobjektet lämnas i väl städat skick. Om Hyresobjektet vid återlämnandet brister i städning har Hyresvärden rätt att låta städa Hyresobjektet på Hyresgästens bekostnad.

Vid avflyttning ska Hyresgästen senast på avflyttningsdagen återlämna samtliga passerkort och nycklar.

3.8 Parkeringsplatser

Hyresvärden ska tillse att 15 parkeringsplatser finns Till Hyresgästens förfogande på Fastigheten enligt specifikation i Bilaga 5.

Hyresgästen förbinder sig att tillse och verka för att Hyresgästens anställda inte parkerar sina fordon på andra än särskilt anvisade parkeringsplatser samt enligt i övrigt skyltade villkor.

3.9 Skyltning

Uppsättning av skyltar etc. ska ske i samråd med Hyresvärden. Hyresgästen ska inhämta och bekosta nödvändiga handlingar och erforderliga myndighetstillstånd från berörda myndigheter. Skylt får inte uppsättas utan att Hyresvärden lämnat sitt skriftliga medgivande. Eventuell reklamskatt betalas av Hyresgästen.

Hyresgästen svarar för drift och underhåll av Hyresgästens ljusreklam eller annan skyltning, t.ex. rengöring och byte av ljuskällor i Hyresgästens egna skyltar. Om Hyresgästen underlåter underhållet kan Hyresvärden utföra detta på Hyresgästens bekostnad.

Vid upp- och nedmontering av skyltar m.m. ansvarar Hyresgästen för att allt arbete utförs fackmannamässigt och på sådant sätt att inga skador uppstår på Byggnaden eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden.

Uppkommer skada på Hyresvärdens egendom, tredje man eller tredje mans egendom föranledd av Hyresgästens skyltning, ansvarar Hyresgästen för detta.

Hyresgästen får inte uppsätta skyltar eller bygga för skyltfönster in mot allmänna ytor eller i fasaden så att insynen till Hyresobjektet hindras. Hyresgästen får endast uppsätta skyltar som rör Hyresgästens verksamhet.

Vid fastighetsunderhåll åligger det Hyresgästen att på egen bekostnad, och utan ersättning av något slag, nedmontera (och därefter uppmontera) skyltar. Vid avflyttning ska skylt nedmonteras och fasaden återställas i godtagbart skick.

3.10 Brandskydd

Byggnaden kommer vara utrustad med sprinkler, systemet är direktanslutet till räddningstjänsten. Det åligger Hyresgästen att fortlöpande bevaka och installera brandskyddsutrustning av rätt typ och rätt antal brandsläckare inom Hyresobjektet.

För att få utföra heta arbeten inom Fastigheten krävs certifikat utfärdat av Brandförsvarsföreningen. Arbetena ska alltid utföras enligt gällande regler och lagstiftning. Räddningstjänstens utryckningskostnader kommer att debiteras Hyresgästen om denne är orsak till eventuellt larm.

För Hyresavtalet gäller även de bestämmelser vad gäller brandskydd som framgår av Bilaga 3 (Brandskyddsklausul).

4 Överenskommelser

4.1 Hyresvärdens rätt till tillträde

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till Hyresobjektet för att kunna fullgöra sina skyldigheter samt för att övervaka att Hyresgästen uppfyller sina förpliktelser enligt detta Hyresavtal. Hyresgästen ska härvid bistå Hyresvärden med den information som Hyresvärden begär.

4.2 Bestämmelsernas inbördes förhållande

Om det som anges i hyreskontraktet står i strid med vad som anges i särskilda bestämmelser har vad som angivits i de särskilda bestämmelserna företräde.

4.3 Ändringar och tillägg

Alla ändringar och tillägg till detta Hyresavtal ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande. Muntliga överenskommelser gäller således inte.

Stockholm, den ____ / ____ 2020

Stockholm, den ____ / ____ 2020

TryggHem Träkvista Fastighets AB

Ekerö Kommun

Namn:

Namn: