



SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

§ 1 Bakgrund

Ett andrahandshyresavtal har denna dag träffats mellan Stockholms universitet och Stockholms stad genom utbildningsförvaltningen.

§ 2 Förutsättningar för detta avtal

En förutsättning för detta hyreskontrakts giltighet är att hyresavtalet godkänns av för hyresgästen behörigt beslutsfattande organ dels genom beslut av Utbildningsnämnden vid sammanträde senast den 25 oktober 2012, dels genom beslut av Ekonomiutskottet vid sammanträde senast den 28 november 2012. Om hyresavtalet godkänns vid beslut av ovan nämnda behöriga organ vid ovan nämnda möten skall hyresgästen tillse att detta antecknas i protokoll där godkännandet av hyresavtalet framgår samt snarast översända detta till hyresvärden.

§ 3 Yta

3.1 Förhyrningen består utav lokaler i hus O (huvudbyggnaden för verksamheten, våningsplan 2, 3 och 4) och hus K (två salar på plan 3 samt en matsalslösning på plan 3).

3.2 Samtliga med detta avtal avsedda ytor kommer hyresgästen att förfoga över fr.o.m 1 augusti 2013.

3.3 Följande ytor kommer hyresgästen att beredas tillträde till fr.o.m 1 januari 2013:
Ytorna har markerats med rosa i ritningarna (bilaga 3)

Hus	Byggnadskod	Plan	Rumsnr	Hyrd area
O	AB0108 007	2	203	25,6
O	AB0108 007	2	213	4,62
O	AB0108 007	2	214	28,6
O	AB0108 007	2	215	32,2
O	AB0108 007	2	229	22,5
O	AB0108 007	2	230	2,5
O	AB0108 007	2	231	3,1
O	AB0108 007	2	232	3
O	AB0108 007	2	233	84,7
O	AB0108 007	2	234	25,7
O	AB0108 007	2	235	11,5
O	AB0108 007	3	306	54
O	AB0108 007	3	307	54,1
O	AB0108 007	3	308	26,2
O	AB0108 007	3	313	54,3
O	AB0108 007	3	333	78,2
O	AB0108 007	3	334	105,1
O	AB0108 007	4	413	53,5
O	AB0108 007	4	414	438,9



UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN
ADMINISTRATIVA AVDELNING

BILAGA I
KONTRAKTSNUMMER

SID 2 (9)

O	AB0108 007	4	414A	8,2
O	AB0108 007	4	415	2,2
O	AB0108 007	4	416	4,4
O	AB0108 007	4	417	4,4
O	AB0108 007	4	418	10,4
O	AB0108 007	4	419A	13,6
O	AB0108 007	4	419B	7,7
O	AB0108 007	4	420	13,6
O	AB0108 007	4	421	14,3
O	AB0108 007	4	422	7,7
O	AB0108 007	4	423	13,6
O	AB0108 007	4	424	7,7
O	AB0108 007	4	425	16,4
O	AB0108 007	4	426	8,8
O	AB0108 007	4	431	42,5
O	AB0108 007	4	433	51,9
O	AB0108 007	4	434	105,9
K	AB0112 007	1	K1:130	7,8
K	AB0112 007	1	K1:134	18,7
K	AB0112 007	1	K1:134a	2,6
K	AB0112 007	1	K1:134b	1,9
K	AB0112 007	1	K1:134c	1,8
K	AB0112 007	1	K1:134d	1,9
K	AB0112 007	1	K1:134e	1,8
K	AB0112 007	1	K1:134f	1,8
K	AB0112 007	1	K1:134g	1,7
K	AB0112 007	1	K1:134h	2,2
K	AB0112 007	1	K1:138	143,8
K	AB0112 007	1	K1:140	11,9
K	AB0112 007	1	K1:141	21,8
K	AB0112 007	3	K3:105	8,3
K	AB0112 007	3	K3:106	1,9
K	AB0112 007	3	K3:107	5,1
K	AB0112 007	3	K3:108	1,3
K	AB0112 007	3	K3:109	1,9
K	AB0112 007	3	K3:110	2,2
K	AB0112 007	3	K3:111	2,3
K	AB0112 007	3	K3:112	1,9
K	AB0112 007	3	K3:113	3,3
K	AB0112 007	3	K3:114	117,7
K	AB0112 007	3	K3:115	105,5
O	AB0108 007	3	314	438,7
O	AB0108 007	3	314 A	8,1
O	AB0108 007	3	315	2,3
O	AB0108 007	3	316	4,4
O	AB0108 007	3	317	4,8
O	AB0108 007	3	318	10,1



UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN
ADMINISTRATIVA AVDELNING

BILAGA I
KONTRAKTSNUMMER

SID 3 (9)

O	AB0108 007	3	319 A	13,4
O	AB0108 007	3	319 B	7,6
O	AB0108 007	3	320	13,3
O	AB0108 007	3	321	14,1
O	AB0108 007	3	322	7,6
O	AB0108 007	3	323	13,3
O	AB0108 007	3	324	7,6
O	AB0108 007	3	325	16,1
O	AB0108 007	3	326	8,6

Totalt 2 483 kvm.

3.4 Från och med den 1 augusti 2013 utgörs hyreskontraktet av följande ytor:

De tillkommande ytorna innebär att hela plan 2, 3 och 4 i hus O tas i bruk. Dessa har inte markerats särskilt i bilagd ritning.

Hus	Byggnadskod	Plan	Rumsnr	Hyrd area
O	AB0108 007	2	201	359,9
O	AB0108 007	2	201A	
O	AB0108 007	2	202	26
O	AB0108 007	2	203	25,6
O	AB0108 007	2	204	25,9
O	AB0108 007	2	205	26,6
O	AB0108 007	2	206	30,1
O	AB0108 007	2	207	35,2
O	AB0108 007	2	208/209	28,6
O	AB0108 007	2	210	28,4
O	AB0108 007	2	211/212	76,9
O	AB0108 007	2	213	23,1
O	AB0108 007	2	214	28,6
O	AB0108 007	2	215	32,2
O	AB0108 007	2	216	8,7
O	AB0108 007	2	217	4,8
O	AB0108 007	2	218	9,2
O	AB0108 007	2	219	10,2
O	AB0108 007	2	220	3,8
O	AB0108 007	2	221	1,9
O	AB0108 007	2	222	1,9
O	AB0108 007	2	223	2
O	AB0108 007	2	224	15,6
O	AB0108 007	2	225	2,1
O	AB0108 007	2	226	1,9
O	AB0108 007	2	227	1,9
O	AB0108 007	2	228	3,9
O	AB0108 007	2	229	22,5
O	AB0108 007	2	230	2,5
O	AB0108 007	2	231	3,1



UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN
ADMINISTRATIVA AVDELNING

BILAGA I
KONTRAKTSNUMMER

SID 4 (9)

O	AB0108 007	2	232	3
O	AB0108 007	2	233	84,7
O	AB0108 007	2	234	25,7
O	AB0108 007	2	235	11,5
O	AB0108 007	2	236A	18,6
O	AB0108 007	2	236B	63,3
O	AB0108 007	2	237	26,1
O	AB0108 007	2	238	24,9
O	AB0108 007	2	239	12,1
O	AB0108 007	2	240	
O	AB0108 007	2	241	
O	AB0108 007	2	242	104,1
O	AB0108 007	2	243	118,8
O	AB0108 007	2	243A	9,2
O	AB0108 007	2	244	3,9
O	AB0108 007	2	245	9,5
O	AB0108 007	2	246	6
O	AB0108 007	2	247	31,6
O	AB0108 007	2	248	106,5
O	AB0108 007	2	249	49,3
O	AB0108 007	2	250	101,8
O	AB0108 007	2	H1	
O	AB0108 007	2	H2	
O	AB0108 007	2	Trappa A	19,3
O	AB0108 007	2	Trappa B	14,5
O	AB0108 007	3	301	290,8
O	AB0108 007	3	301EL	
O	AB0108 007	3	302	52,3
O	AB0108 007	3	303	53,5
O	AB0108 007	3	304	29,6
O	AB0108 007	3	305	67,6
O	AB0108 007	3	306	54
O	AB0108 007	3	307	54,1
O	AB0108 007	3	308	26,2
O	AB0108 007	3	309	9,1
O	AB0108 007	3	310	2,5
O	AB0108 007	3	311	2,3
O	AB0108 007	3	312	2,2
O	AB0108 007	3	313	54,3
O	AB0108 007	3	314	438,7
O	AB0108 007	3	314A	8,1
O	AB0108 007	3	315	2,3
O	AB0108 007	3	316	4,4
O	AB0108 007	3	317	4,8
O	AB0108 007	3	318	10,1
O	AB0108 007	3	319A	13,4
O	AB0108 007	3	319B	7,6



UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN
ADMINISTRATIVA AVDELNING

BILAGA I
KONTRAKTSNUMMER

SID 5 (9)

O	AB0108 007	3	320	13,3
O	AB0108 007	3	321	14,1
O	AB0108 007	3	322	7,6
O	AB0108 007	3	323	13,3
O	AB0108 007	3	324	7,6
O	AB0108 007	3	325	16,1
O	AB0108 007	3	326	8,6
O	AB0108 007	3	327	
O	AB0108 007	3	328	
O	AB0108 007	3	329	4,1
O	AB0108 007	3	330	5,9
O	AB0108 007	3	331	43,9
O	AB0108 007	3	332	78,8
O	AB0108 007	3	333	78,2
O	AB0108 007	3	334	105,1
O	AB0108 007	3	H1	
O	AB0108 007	3	H2	
O	AB0108 007	3	Trappa A	13,5
O	AB0108 007	3	Trappa B	14
O	AB0108 007	3	Trappa C	5
O	AB0108 007	4	401	259,4
O	AB0108 007	4	401EL	
O	AB0108 007	4	402	108,2
O	AB0108 007	4	403	35,9
O	AB0108 007	4	404	26,6
O	AB0108 007	4	405	9,6
O	AB0108 007	4	406	26,5
O	AB0108 007	4	407	108,4
O	AB0108 007	4	408	26,2
O	AB0108 007	4	409	3,7
O	AB0108 007	4	410	5,8
O	AB0108 007	4	411	2,3
O	AB0108 007	4	412	2,2
O	AB0108 007	4	413	53,5
O	AB0108 007	4	414	438,9
O	AB0108 007	4	414A	8,2
O	AB0108 007	4	415	2,2
O	AB0108 007	4	416	4,4
O	AB0108 007	4	417	4,4
O	AB0108 007	4	418	10,4
O	AB0108 007	4	419A	13,6
O	AB0108 007	4	419B	7,7
O	AB0108 007	4	420	13,6
O	AB0108 007	4	421	14,3
O	AB0108 007	4	422	7,7
O	AB0108 007	4	423	13,6
O	AB0108 007	4	424	7,7



UTBILDNINGSFÖRVALTNINGEN
ADMINISTRATIVA AVDELNING

BILAGA I
KONTRAKTSNUMMER

SID 6 (9)

O	AB0108 007	4	425	16,4
O	AB0108 007	4	426	8,8
O	AB0108 007	4	427	
O	AB0108 007	4	428	
O	AB0108 007	4	429	3,9
O	AB0108 007	4	430	5,9
O	AB0108 007	4	431	42,5
O	AB0108 007	4	432	106,5
O	AB0108 007	4	433	51,9
O	AB0108 007	4	434	105,9
O	AB0108 007	4	H1	
O	AB0108 007	4	H2	
O	AB0108 007	4	TrappaA	13,4
O	AB0108 007	4	TrappaB	14
O	AB0108 007	4	TrappaC	6,6
O	AB0108 007	5	501	75,5
O	AB0108 007	5	502	5,3
O	AB0108 007	5	502EL	
O	AB0108 007	5	503	2,3
O	AB0108 007	5	504	2,1
O	AB0108 007	5	505	6,2
O	AB0108 007	5	506	83,5
O	AB0108 007	5	H2	
O	AB0108 007	5	TrappaA	15,8
K	AB0112 007	1	K1:130	7,8
K	AB0112 007	1	K1:134	18,7
K	AB0112 007	1	K1:134a	2,6
K	AB0112 007	1	K1:134b	1,9
K	AB0112 007	1	K1:134c	1,8
K	AB0112 007	1	K1:134d	1,9
K	AB0112 007	1	K1:134e	1,8
K	AB0112 007	1	K1:134f	1,8
K	AB0112 007	1	K1:134g	1,7
K	AB0112 007	1	K1:134h	2,2
K	AB0112 007	1	K1:138	143,8
K	AB0112 007	1	K1:140	11,9
K	AB0112 007	1	K1:141	21,8
K	AB0112 007	3	K3:105	8,3
K	AB0112 007	3	K3:106	1,9
K	AB0112 007	3	K3:107	5,1
K	AB0112 007	3	K3:108	1,3
K	AB0112 007	3	K3:109	1,9
K	AB0112 007	3	K3:110	2,2
K	AB0112 007	3	K3:111	2,3
K	AB0112 007	3	K3:112	1,9
K	AB0112 007	3	K3:113	3,3
K	AB0112 007	3	K3:114	117,7



K	AB0112 007	3	K3:115	105,5
---	------------	---	--------	-------

Totalt 5 557 kvm.

§ 4 Hyrestid och tillträde

4.1 Avtalet löper fr.o.m. 2013-01-01 t.o.m 2017-06-30.

I förstahandskontraktet mellan Stockholms Universitets och Akademiska Hus är den ordinarie avtalstiden t.o.m 2017-04-30. Stockholms Universitet har emellertid åtagit sig att i vart fall förlänga detta i enlighet med skolterminen d.v.s t.o.m 2017-06-30.

4.2 Uppsägningstiden är 9 månader.

4.3 Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet med 3 år.

§ 5 Hyra

5.1 Årshyran enligt detta hyresavtal uppgår till 13 016 000 kr.

5.2 Eftersom samtliga med detta avtal avsedda ytor inte kommer att nyttjas innan den 1 augusti 2013 kommer hyresgästen att erhålla en motsvarande rabatt. Hyran under första året uppgår därför till 9 228 000 kr.

§ 6 Tillägg

6.1 I hyran ingår kostanden för värme.

6.2 I hyran ingår kostnaden för kyla.

6.3 Till hyran tillkommer kostnaden för el enligt faktisk förbrukning. Elförbrukningen ska faktureras separat till adress som hyresgästen anvisar.

§ 7 Avfall

Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall till av hyresvärden angiven plats – ett sophus på Campus Konradsberg.

§ 8 Yttre åverkan

T.o.m. 2013-07-31 svarar och står hyresvärden för kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m. Fr.o.m. 2013-08-01 övergår detta ansvar till hyresgästen.



§ 9 Hyresgäst Anpassningar

9.1 Hyresgästen äger enligt detta avtal en rätt att under hyrestiden av hyresvärden avropa hyresgäst Anpassningar av lokalen. I det fall Anpassningen ska genomföras av fastighetsägaren ska hyresvärden aktivt arbeta gentemot fastighetsägaren för att Anpassningarna utförs, enligt § 7.

9.2 Anpassningarna som överstiger 500.000 kr ska läggas på hyran i form av ett hyrestillägg fördelat på 10 år. Understiger Anpassningen 500.000 kr kan hyresgästen välja att Anpassningen ställs mot faktura.

9.3 Kostnaden för en hyresgäst Anpassning som ska hanteras som ett hyrestillägg ska beräknas enligt följande:

9.3.1 Rak avskrivning fördelad över 10 år beräknad enligt STIBOR (tre mån) + 2,5 %. Räntan fastställs årsvis per den 1 januari baserat på förutsättningarna den 1 oktober året innan.

9.3.2 Hyrestillägget utgår från godkänt slutbesked, eller i annat fall från att hyresvärden skriftligen informerar hyresgästen om att hyresgäst Anpassningen är slutförd och slutbesiktning utförts.

9.4 Oavskrivna restvärden för gjorda hyresgäst Anpassningar ska slutbetalas vid avtalets upphörande.

§ 10 Lojalitetsklausul

10.1 Detta hyresavtal är ett andrahandsavtal. Förstahandshyresgästen Stockholms Universitet, ovan refererad till som hyresvärden, har en särskild ställning gentemot fastighetsägaren Akademiska Hus. Relationen mellan Stockholms universitet och Akademiska Hus innebär att Stockholms universitet har ett större inflytande över fastighetens förfogande än vad som följer av ett sedvanligt hyresavtal.

10.2 Stockholms universitet åtar sig att bevaka Stockholms stads intressen gentemot fastighetsägaren. Underhåll av fastigheten ska föregås av samråd med verksamheten och ska i första hand föreläggas till tider då ingen verksamhet bedrivs i lokalen, som tex under sommarlov.

10.3 Lojalitetsplikten enligt denna klausul omfattar även situationen beskriven i § 9.

§ 11 Bilagor

11.1 Detta avtal består utav:

Formuläret

Bilaga 1 – Indexklausul

Bilaga 2 – Särskilda bestämmelser

Bilaga 3 – Gränsdragningslista

Bilaga 4 – Avstående från besittningsskydd

Bilaga 5 – Ritningar för:

Hus K

- Plan 1

- Plan 3



Hus O

- Plan 2
- Plan 3
- Pan 4

11.2 Vid motstridiga uppgifter mellan de olika bilagorna till detta avtal är den inbördes ordningen som följer:

1. De särskilda bestämmelserna (bilaga 2)
2. Formuläret
3. Gränsdragningslista (bilaga 3)