

Bilaga 1 till hyresavtal 6520-0091-01 avseende kontorslokal inom fastigheten Storö 21 i Stockholm kommun, mellan Farsta Centrum HB, såsom hyresvärd och Stockholms Kommun, såsom hyresgäst.

Särskilda bestämmelser

1	HYRA OCH TILLÄGG.....	2
1.1	Hyra	2
1.2	Index	2
1.3	Fastighetsskatt.....	2
1.4	Driftkostnader	2
1.5	Elförbrukning egen lokal	3
1.6	Mervärdesskatt på hyra.....	3
1.7	Mervärdesskatt vid andrahandsupplåtelse	3
1.8	Uppskattade årskostnader vid avtalets ingående.....	3
2	TIDER.....	3
3	LOKALEN	4
3.1	Lokalens användning.....	4
3.2	Lokalens omfattning	4
3.3	Lokalens skick.....	4
3.4	Underhåll m.m. av lokalen	4
3.5	Ombyggnad av lokalen.....	5
3.6	Skyltning.....	5
4	ÖVRIGA BESTÄMMELSER	5
4.1	Överlåtelser och andrahandsupplåtelser av hyresrätten	5
4.2	Pantsättning	6
4.3	Avflyttning.....	6
4.4	Registreringsbevis.....	6
5	ÖVERENSKOMMELSER.....	6
5.1	Sophämtning	6
5.2	Drift- och datanät	7
5.3	Avtalets giltighet	7

Alla ändringar och tillägg till detta hyresavtal skall vara skriftliga och undertecknande av båda parter för att vara gällande.

1 Hyra och tillägg

1.1 Hyra

Hyran för lokalen skall utgå med 5 387 250 kr per år exklusive mervärdeskatt.

Hyra skall utgå fr. o m 2015-02-01.

1.2 Index

Den enligt ovan angivna hyran skall utgöra bashyra och vara rörlig årsskiftesvis och ändras proportionellt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex) med år 1980 som basår. Hyresbeloppet skall dock aldrig sättas lägre än bashyran. För bestämmande av förändringar i konsumentprisindex jämföres oktober månad 2013 (basta ej känt) med indextalet för oktober månad efterföljande år. Ändring av bashyran enligt ovanstående sker den 1 januari varje år, med början 2015.

1.3 Fastighetsskatt

Hyresgästen skall som tillägg till hyran och samtidigt med denna till Hyresvärden erlägga ersättning för den på lokalen belöpande andelen av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt. Lokalens andel beräknas som förhållandet mellan förhyrd lokalarea och total uthyrningsbar lokalarea (exklusive garage och källare) i den taxeringsenhet i vilken lokalen är belägen.

Lokalens andel utgör för närvarande (2013) ca 13,8 % (förhyrd lokalarea 3 265 kvm / total uthyrningsbar area OBS! olika för olika fastigheter 23 631 kvm). Den på lokalen belöpande fastighetsskatten beräknas genom att detta andelstal multipliceras med den fastighetsskatt som utgår på den taxeringsenhet i vilken lokalen är belägen.

Hyresgästen är medveten om att taxeringsvärdet kan förändras under hyrestiden, vilket medför ändring av den fastighetsskatt som belöper på lokalen. Även andelstalet kan komma att justeras i samband med att fastighetens totala uthyrningsbara lokalarea förändras eller om fastighetens indelning i taxeringsenheter och/eller byggnadsenheter ändras vid fastighetstaxering under hyrestiden.

Om fastighetstaxering under hyrestiden bedöms medföra att fastighetsskatten ändras skall Hyresgästen betala den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på lokalen. Så snart beslut om ny fastighetstaxering föreligger ska mellanskillnaden mellan den beslutade fastighetsskatten som belöper på lokalen och vad som preliminärt debiterats Hyresgästen snarast regleras mellan parterna.

1.4 Driftkostnader

Hyresgästen skall, utöver hyran, erlägga ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetens kostnader gällande drift och förbrukningskostnader för följande:

Uppvärmning och kyla av tilluft	för närvarande 149 kr /per kvm och år förhyrd area
<u>Sophanteringskostnader</u>	<u>för närvarande debiteras kostnaden av entreprenören direkt</u>
Summa driftkostnader	för närvarande 149 kr per kvm och år förhyrd area

Tillägg för bränsle utgår med 149 kr/m² och år vid en energiavgift för fjärrvärme vintertid om 714 kr/MWh (Fortum Normalpris för Stockholm). Bränsletillägget skall justeras

proportionellt i förhållande till ändringar i angiven energiavgift (exempel: om Fortums energiavgift ökar från 714 till 729 kr/MWh ökar bränsletillägget från 149 till 152 kr/m²).

1.5 Elförbrukning egen lokal

Hyresgästen har eget abonnemang

1.6 Mervärdeskatt på hyra

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet i lokalen eller i mervärdeskattelhänseende jämförbar verksamhet, samt är underrättad om att fastighetsägaren är registrerad som skattskyldig för mervärdeskatt för uthyrning av lokalen. Om hyresgästen, under hyresförhållandet, upphör med att bedriva momspliktig verksamhet i lokalen, ska hyresgästen till fastighetsägaren betala det belopp som fastighetsägaren, enligt lagen om mervärdeskatt, är skyldig att betala in till staten. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den ökade kostnad för ej avdragsgill driftsmoms som blir följd av hyresgästens agerande.

1.7 Mervärdeskatt vid andrahandsupplåtelse

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av lokalen i andra hand, eller överlåtelse – blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdeskattelagen ska hyresgästen ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska även ersätta hyresvärden för den ökade driftsmomsen som blir en följd av hyresgästens agerande.

1.8 Uppskattade årskostnader vid avtalets ingående

Som information till hyresgästen är nedan redovisade kostnader uppskattade vid avtalets ingående.

Hyra	5 387 250 kr	(enl. pkt. 1.1)
Fastighetsskatt	323 235 kr	(enl. pkt. 1.4)
Driftkostnader	486 485 kr	(enl. pkt. 1.5)
Summa	6 196 970kr	

2 Tider

Hyresgästen tillträder lokalen preliminärt 2015-02-01.

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

3 Lokalen

3.1 Lokalens användning

Lokalen uthyres för att användas till **Kontor**.

Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får således i den förhyrda lokalen inte bedrivas andra verksamheter än enligt ovan.

Hyresgästen får icke vid något förhållande bedriva sin verksamhet på sådant sätt, att andra hyresgäster drabbas av störning eller olägenhet. Om hyresvärd eller tredje part drabbas av störning eller olägenhet skall hyresgästen betala ersättning för detta.

Hyresgästen äger ej inom lokalen 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.

3.2 Lokalens omfattning

Lokalen omfattar ytor på plan 4,5, 9 och 10, se ritningsbilaga A.

3.3 Lokalens skick

Lokalen uthyres i det vid avtalstecknade befintliga skicket, dock skall hyresvärden ombesörja och bekosta en ombyggnad av lokalerna enligt följande:

Hyresvärden skall bygga om och anpassa lokalerna i enlighet med bifogade planlösningar och ritningar bilaga A samt följa bilaga 4 (Generell rumsbeskrivning). Lokalerna har i huvudsak två olika standards. Dels utrivna betongrena ytor och de av stadsdelsförvaltningen nu förhyrda lokalerna totalrenoverades på motsvarande vis för mindre än 5 år sedan.

De delar av lokalerna som idag är oinredda totalrenoveras och alla installationer såsom el och ventilation byts vid renoveringen. Kontorens standard och utformning följer den standard som återfinns i stadsdelsnämndens lokaler. Vilket innebär ett flexibelt modulsystem som möjliggör framtida kontorseffektiva lokalanpassningar.

Övrig hyresgäst Anpassning ombesörjs och bekostas av hyresgästen.

3.4 Underhåll m.m. av lokalen

Hyresvärden skall fortlöpande underhålla lokalen vad avser byggnadsstomme och byggnadens fasta installationer. Hyresgästen äger ej rätt till nedsättning i hyran eller annan ersättning, för sådant hinder eller men i nyttjanderätten, som är följden av att hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll eller erforderligt underhålls- och reparationsarbeten på fastigheten. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när arbetena skall utföras.

Hyresvärden respektive hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll och reparationer av lokalerna i enlighet med ansvarsfördelningen i bilaga 3.

3.5 Ombyggnad av lokalen

Hyresgästen äger ej, med mindre än att hyresvärdens skriftliga medgivande inhämtats, vidtaga ombyggnads-, installations-, inredningsarbeten eller andra ändringar. Arbetena skall vara fackmannamässigt utförda och får endast utföras enligt av hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar. Lämnar hyresvärden sitt medgivande, är det likväl hyresgästens skyldighet att inhämta bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd.

Det åligger hyresgästen att utföra arbetena på sådant sätt och under sådana tider att övriga hyresgästers verksamhet inte störs, samt att inhämta och följa för affärshuset gällande ombyggnadsregler.

Hyresgästen skall stå för samtliga kostnader i samband med åtgärderna. Hyresgästen skall även ombesörja och bekosta upprättande/revidering av relationshandlingar för berörd del av fastigheten/byggnaden. Hyresvärden äger rätt att utföra detta på hyresgästens bekostnad om så ej sker inom en månad från färdigställandet.

De åtgärder som Hyresgästen skall utföra enligt ovan skall vid färdigställandet besiktigas. Besiktningsman skall utses av hyresvärden i samråd med hyresgästen. Det åligger hyresgästen att utan dröjsmål och på egen bekostnad åtgärda besiktningsmans anmärkningar beträffande hyresgästens ombyggnadsåtgärder eller andra förändringar. Åtgärdade anmärkningar skall godkännas av besiktningsman. Vid besiktning skall protokoll upprättas och påtecknas av parterna.

3.6 Skyltning

Uppsättning av skyltar etc. får endast ske i enlighet med av hyresvärden upprättat skyltprogram eller för affärshuset särskilda upprättade ordningsföreskrifter. Förslag i enlighet med hyresvärdens riktlinjer upprättas av hyresgästen och skall underställas hyresvärden för godkännande. Nödvändiga handlingar och myndighetstillstånd ombesörjes och bekostas av hyresgästen. Skylt får ej uppsättas utan att hyresvärden lämnat sitt skriftliga medgivande.

Hyresgästen skall bekosta erforderligt underhåll av t.ex. rengöring och byte av ljuskällor i hyresgästens egna skyltar i den omfattning hyresvärden bestämmer. Om hyresgästen underlåter underhållet kan hyresvärden utföra detta på hyresgästens bekostnad.

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

I det fall Hyresgästen väljer att nyttja skyltplats på fasad skall denne bekosta driftkostnader i form av ett eltillägg.

4 Övriga bestämmelser

4.1 Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten

Hyresrätten får ej överlåtas utan hyresvärdens *skriftliga* samtycke. När hyresvärden skall 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 fastighetens hyresgäster.

4.2 Pantsättning

Hyresgästen äger inte rätt att upplåta panträtt i hyresrätten till lokalen som säkerhet för hans skuld av vad slag den vara må.

4.3 Avflyttning

Senast på dagen för hyresförhållandets upphörande har hyresgästen att återställa lokalen i godtagbart skick. Hyresgästen är således skyldig att, därest hyresvärden påfordrar det, på egen bekostnad borttaga denne tillhörig inredning och installationer, samt att därvid ombesörja och bekosta av borttagandet betingade reparationer. Vidare skall hyresgästen bekosta reparationer, som aktualiseras p. g. a. onormalt slitage eller eftersatt underhåll. Därest hyresvärden betr. viss inredning/installation ej påfordrar borttagande, tillfaller sådan inredning/installation, som fast infogats i byggnaden, hyresvärden, utan att hyresgästen har rätt till ersättning.

Vid hyresgästens avflyttning skall lokalen besiktigas. Ersättning för därvid påsynade skador, eller eftersatt underhåll, skall omedelbart därefter betalas av hyresgästen. Vid besiktning skall protokoll upprättas och påtecknas av parterna. Besiktningsman skall utses av hyresvärden efter samråd med hyresgästen.

Icke vid något förhållande skall hyresvärden utgiva ersättning för förändringar, tillägg eller förbättringar, som hyresgästen utfört i lokalen.

Hyresgästen medger, att hyresvärden kvittar eventuell skuld till hyresgästen mot var fordran hyresvärden kan ha, i samband med hyresförhållandet, mot hyresgästen.

Vid avflyttning skall lokalen lämnas i väl städat skick. Om lokalen vid återlämnandet brister i städning har hyresvärden rätt att låta städa lokalen på hyresgästens bekostnad.

4.4 Registreringsbevis

Hyresgästen ska meddela hyresvärden alla förändringar i bolaget vad beträffar:

- ändrad bolagsform
- namnändring
- ändring av aviseringsadress

Meddelandet ska ske skriftligen genom att hyresgästen översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alt ändringsbevis till hyresvärden där förändringarna framgår.

5 Överenskommelser

5.1 Sophämtning

Hyresgästen tecknar själv avtal för sophämtning (både hushållssopor och grovsopor) med miljöentreprenör (för närvarande Ragn-Sells).

Hantering av sopor i byggnaden kan i framtiden komma att förändras. Om sophämtning t ex skulle komma att upphandlas centralt av Hyresvärden för att omfatta samtliga av byggnadens kontorshyresgäster åligger det Hyresgästen att ansluta sig till det nya systemet. Kostnaden för

sophantering kommer då att fördelas solidariskt mellan husets alla kontorshyresgäster. Sopkostnaden kan således komma att bli en obligatorisk del av Hyresgästens hyrestillägg och kommer att hanteras med ett kontraktstillägg.

Allmänt åligger det Hyresgästen att tillse att i Hyresgästens verksamhet följer de instruktioner som lämnas från tid till annan vad gäller exempelvis sopsorteringsprogram, förvaring samt hantering av sopor.

5.2 Drift- och datanät

Hyresgästen ansvarar för kostnaden för tele och datanät från fastighetens kopplingspunkt till och inuti lokalen, samt ombesörjer och bekostar drift, underhåll samt eventuellt utbyte. Hyresvärden står för kanaliseringen.

5.3 Avtalets giltighet

Hyresavtalet är för sin giltighet beroende av

- att Hyresvärden senast den 30 november 2013 träffat avflyttningsöverenskommelser med samtliga sådana hyresgäster, som f.n. förhyr delar av den lokal som avses upplåtas med detta avtal, samt
- att Stockholms stads socialnämnd samt Stockholms stads kommunstyrelsens ekonomiutskott senast den 30 november 2013 godkänt detta hyresavtal.

Är ej ovan angivna villkor rättidigt uppfyllda, är detta hyresavtal förfallet, och parterna har således ej rätt att göra gällande ersättningsanspråk eller annan påföljd mot varandra.

Stockholm den / 2013

..... den / 2013

Farsta Centrum HB

Stockholms kommun

.....
Styrbjörn Rudfelt, enl. fullmakt

.....

.....
Micael Averborg, enl. fullmakt

.....
Namnförtydligande

--	--