

HYRESAVTAL LOKAL

Hyresvärd AB Svenska Bostäder Heleneborgsgatan 2A Box 17004, 104 62 Stockholm		Hyresvärdens org.nr 556043-6429	Datum 2013-10-23	Avtalsnummer 7441 9029 3	Stadsdel Södermalm
			Handläggare aa01778	Extern nr	Församling Högalid
Hyresgäst Socialförvaltningen			Pers.nr/Org.nr 2120000142		Kommun Stockholm
					Area ca m ² 1727
					Värmedeb. area m ² 1598
Nyttjare		Fastighetsbeteckning 7441 KOFOTEN 1			Andel av fast. tot.lokalarea i proc. 49,90
Hyresobjektets omfattning Lokalens omfattning är ca 1727 kvm, enligt ritning bil 2 plan 2 1250 kvm plan 1 477 kvm		Hyresobjektets adress Heleneborgsgatan 2A, 11732 Stockholm Hyresobjektets användning Kontor för social omsorgsverksamhet			
Hyrestid fr.o.m 2014-05-01	t.o.m 2024-09-30	Uppsägning ska ske minst 9 månader före hyrestidens slut		Förlängningstid vid utebliven uppsägning 36 månader i sänder.	
Hyra (bashyra) per år kronor 3 281 000	Debiteringsperiod Kvartal	Hyresändring görs enligt alternativ A nedan		Index anpassas till oktober 2013	Index beräknas på 100 % av bashyran

För den förhyrda lokalen gäller hyreslagens regler och de allmänna bestämmelserna på omstående sida samt vad som angives nedan

ENERGIDEKLARATION

Uppgifter om fastighetens energiprestanda i form av en sammanfattning av energideklarationen finns uppsatt i fastighetens porttavla. Önskar ni erhålla kopia av energideklarationen i sin helhet går det bra att kontakta hyresvärden.

VÄRME OCH VARMVATTEN

Villkor för ersättning för lokalens uppvärmning samt varmvatten framgår under särskilda bestämmelser.

FASTIGHETSSKATT

Villkor för ersättning för fastighetsskatt framgår under särskilda bestämmelser.

VATTEN

Kostnaden för vatten ingår i hyran om inte annat avtalats under särskilda bestämmelser. Skulle hyresgästen ändra sin användning av lokalen, göra om- eller tillbyggnad eller installera utrustning så att vattenförbrukningen ökar väsentligt skall hyresgästen ersätta hyresvärden för dennes merkostnad genom ett tillägg till hyran. Tilläggets storlek mm fastställs i särskilt avtal.

EL

El ingår inte i hyran om ej annat avtalats under särskilda bestämmelser. Det åvilar hyresgästen att teckna eget abonnemang med eldistributören.

HYRESBETALNING

Hyra inkl. alla tillägg betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje debiteringsperiods början.

HYRESÄNDRING

Alternativ A:

Ovan angivet hyresbelopp (bashyran) är anpassad till indextalet för oktober månad ovan angivet år (bastalet) enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än ovan angivet hyresbelopp. Hyresförändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktober index har föranlett omräkning.

Alternativ B:

Hyran regleras enligt överenskommelse, se särskilda bestämmelser.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Se bilaga

UNDERSKRIFTER

Detta hyresavtal som är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit vardera ett, godkännes till alla delar.

Ev. tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta avtals ikraftträdande.

En del av Stockholms stad

Stockholm som ovan	Stockholm som ovan
Hyresgäst	AB Svenska Bostäder
Hyresgäst	AB Svenska Bostäder

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Lokalens skick

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, om inte annat anges i bilaga, i befintligt skick.

Underhåll mm av hyresvärdens egendom

Hyresgästen bekostar service och underhåll samt eventuellt erforderligt utbyte av skadade eller förstörda byggnads- och inredningsdetaljer mm enligt följande:

- ytskikt på golv, väggar (inkl socklar) och tak
- undertak och armaturer för allmän belysning
- glödiampor, lysrör, säkringar och dylikt
- strömbrytare och vägguttag för el, tele och data
- glas i fönster och dörrar
- dörrar och dörrkamar (såväl inner-som ytterdörrar)
- sanitetsporslin, speglar och toalettskåp
- köks och pentryutrustning såsom exempelvis köksfläkt, diskmaskin, microvågsugn, spis, kokplattor, timers mm
- hissar och rulltrappor avsedda för hyresgästens interna bruk
- lås, larm och andra stöldskyddsanordningar
- jalusier och skyddsgaller
- persienner, markiser och liknande

Hyresgästen bekostar därutöver städning av till lokalen ledande och för hyresgästens enskilda bruk avsedda:

- entréer
- trappor inklusive vilplan
- inomhusgårdar
- lastkajer och lastgårdar

Från hyresgästens ansvar för skador undantas endast skador orsakade av hyresvärdens personal.

För restauranger, gatukök, kaféer och liknande omfattar hyresgästens ansvar för underhåll och service även:

- ventilationsfilter och ventilationsdon inom lokaler
- underhåll och rengöring/tömning av fettavskiljare

Hyresvärdens bekostar övrig service och underhåll.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran för tid varunder hyresvärdens låter verkställa sedvanligt underhåll av lokaler eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärdens att i god tid underrätta hyresgästen om tidpunkt för åtgärderna.

För underhåll som åligger hyresvärdens och som, efter begäran av hyresgästen, icke utföres under normal arbetstid skall hyresgästen ersätta hyresvärdens för därav uppkomna merkostnader.

Vid utförande av underhållsarbeten åligger det hyresgästen att på egen bekostnad vidtaga erforderliga åtgärder för skyddande av egna inventarier och varor samt ev erforderlig flyttning av dessa för att möjliggöra underhållsarbetet.

Ombyggnads- och kompletteringsarbeten

Ombyggnads-, ändrings- eller kompletteringsarbeten som hyresgästen önskar utföra får endast företagas efter skriftligt godkännande av hyresvärdens och, i förekommande fall av berörda myndigheter. Hyresgästen svarar för att dylika arbeten inte skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärdens. Angående återställningsskyldighet vid avflyttning se nedan. Skulle hyresgästen, trots ovanstående åtagande, inte ha inhämtat erforderliga tillstånd ska hyresgästen bekosta erforderlig rivning och återställning alternativt erlägga ev tilläggsavgift eller liknande myndighetsavgift.

Glasförsäkring

Det åligger hyresgästen att teckna och vidmakthålla betryggande glasförsäkring.

Skyltar mm

Hyresgästen äger ej utan hyresvärdens skriftliga medgivande uppsätta skyltar, markiser, antenner eller dylikt. Det åvilar även hyresgästen att inhämta härför eventuellt erforderligt tillstånd från berörda myndigheter. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åvilar det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och uppmontera skyltar, markiser, antenner eller dylikt. Hyresgästen är ensam ansvarig för varje skada som åsankas skylt etc.

Beslut av myndighet eller försäkringsbolag

Anordningar eller åtgärder som myndighet eller försäkringsbolag kan föreskriva för att lokalen ska få användas för avsett ändamål åvilar det hyresgästen, efter hyresvärdens medgivande, att själv ombesörja och bekosta. Är lokalen undertekastad tillsyn av miljö- och hälsoskyddsmyndighet eller annan myndighet, åligger det hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för samt göra sig undermåttad om de krav och åtgärder, som ifrågakommande myndighet kan ålägga.

Sopor och avfall

Det åligger hyresgästen att bekosta bortforsling av sopor och avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i lokalen. Om hyresvärdens samordnar sophämtningen för flera hyresgäster i fastigheten debiteras hyresgästen sin andel av kostnaden genom ett tillägg till hyran.

Sanitär olägenhet

Hyresgästen är ensam ansvarig för från hyresgästen härrörande sanitär olägenhet för den egna verksamheten och för närboende och är skyldig att på egen bekostnad avhjälpa densamma.

Återställningsskyldighet

Vid avflyttning skall hyresgästen, om ej annat överenskommes, bortföra sin egendom, återställa lokaler i godtagbart skick samt rengöra lokaler noggrant. Är nämnda åtgärder ej utförda senast vid hyresgästens avflyttning får hyresvärdens avhjälpa bristerna på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen skall dessutom ersätta hyresvärdens för hyresförluster och andra skador som orsakas av hyresgästens underlåtenhet.

Överlåtelse

Detta kontrakt får inte överlåtas utan tillstånd av hyresvärdens eller hyresnämnden.

Inteckningsförbud

Detta hyreskontrakt får ej inskrivas eller pantsättas.

Force Majeure

Force majeure såsom krig, mobilisering, allmän försvarsberedskap, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda eller explosion eller annat, varöver hyresvärdens ej råder, fritager honom såväl från fullföljande av sina enligt detta kontrakt åliggande skyldigheter, i den mån de icke kan fullföljas utan oskäligt höga kostnader, som och från skyldighet att erlägga skadestånd.

Ränta och betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen och förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Personuppgiftslagen

Hyresvärdens äger rätt att behandla de personuppgifter om hyresgästen som krävs för att fullgöra hyresavtalets bestämmelser. Personuppgifter kan även komma att behandlas av entreprenörer som utför arbete på hyresvärdens uppdrag. Behandlingarna avser bl a. de uppgifter som inhämtas i samband med avtals tecknande, ansökan om överlåtelse eller dylikt; noteringar om felanmälningar och underhåll av lokal; noteringar om hyresbetalningar, övriga fordringar, störningar samt lagöverträdelse som har samband med hyresförhållandet; noteringar av frågor eller upplysningar som har samband med hyresförhållandet; uppgifter om eventuella förenadare och hur avtalet fullgörs. Hyresgästen har rätt att en gång per år få utdrag ur de personuppgifter som finns registrerade om den egna personen. Den som önskar ett sådant utdrag skall skicka en egenhändigt undertecknad begäran till hyresvärdens. I de fall hyresgästen upptäcker att felaktiga personuppgifter behandlas har denne rätt att vända sig till hyresvärdens för att begära rättelse.

Brandskydd

Hyresgästen respektive hyresvärdens skall på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin skyldighet att lämna redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor.

Hyresreglering

Hyresreglering skall ske med hänsyn till förändringar i Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex) enligt 1980 års serie. Om denne serie upphör skall annan motsvarande indexserie användas.

Mervärdesskatt (moms)

Om hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet i lokalen äger hyresvärdens rätt att debitera moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran, beräknas på hyran inkl. alla tillägg. Om hyresgästen inte bedriver momspliktig verksamhet utgår ingen moms. Om verksamheten eller momsreglerna ändras så att verksamheten blir momspliktig äger hyresvärdens rätt att debitera moms. Om hyresgästen överlåter hyresrätten eller hyr ut hela eller delar av lokalen i andra hand till annan som inte bedriver momspliktig verksamhet och hyresvärdens till följd härav drabbas av ökade kostnader t.ex. på grund av skyldighet att återföra moms skall hyresgästen utge full ersättning till hyresvärdens för dennes ökade kostnader.

Oförutsedda kostnader mm

Skulle efter avtalets undertecknande oförutsedda kostnader och/eller kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta.
 - b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärdens åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet.
- skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärdens för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastighetens lokaldel. Ersättning ska erläggas som ett hyrestillägg och i enlighet med reglerna om hyrans betalning.

Med oförutsedda kostnader/kostnadsökningar enligt ovan skall likställas höjning av för fastigheten utgående tomtträtsavgäld samt sådan höjning av fastighetsskatten som föranleds av höjning av taxeringsvärdet (inkl årlig eller annan periodisk uppräknig av taxeringsvärdet) eller skattesäsen liksom sådan förändring av mervärdesskattereglerna som ökar hyresvärdens kostnader för fastighetsförvaltningen. Som oförutsedda kostnader/kostnadsökningar anses alla sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna samt beträffande höjning av utgående tomtträtsavgäld, vid undertecknandet av hyresavtalet inte fastställts genom avtal mellan fastighetsägaren (kommunen) och tomtträttshavaren (hyresvärdens) eller fastställts genom dom som vunnit laga kraft.

HYRESGÄSTS UPPSÄGNING				HYRESVÄRDENS NOTERINGAR	
Datum Hyresavtalet uppsäges till upphörande den		Datum Jag / vi flyttar den		Datum Hyresvärdens godkänner uppsägning till den	
Datum	Hyresgästs underskrift	Tel	Tel	Datum Stockholm	
Datum	Hyresgästs underskrift	Tel	Tel	AB Svenska Bostäder	
Avflyttar till adress		Postnr	Ort		
Avflyttar till adress		Postnr	Ort		



HYRESAVTAL LOKAL

Hyresvärd AB Svenska Bostäder Box 17004, 104 62 Stockholm 556043-6429	Datum 2013-10-23	Fastighetsbeteckning 7441 KOFOTEN 1
	Avtalsnummer 7441 9029 3	Hyresobjektets adress Heleneborgsgatan 2A, 11732 Stockholm
Hyresgäst Socialförvaltningen _____ _____ _____	Pers.nr/Org.nr ☒ 2120000142 ☐ ☐ ☐	
	Stadsdel Södermalm	
	Församling Högalid	
	Kommun Stockholm	

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

VÄRME OCH VARMVATTEN

Hyresgästen skall som ett tillägg till hyran under hyresförhållandet till hyresvärden erlägga ersättning för av hyresvärden tillhandahållen värme, varmvatten och i vissa fall komfortkyla. Hyrestillägget är för närvarande 218 926 kronor per år (exkl. moms). Detta belopp skall under hyrestiden ändras med hänsyn till värmeprisutvecklingen såsom den avspeglas i utvecklingen av Statistiska Centralbyråns indexserie Hemmamarknadsprisindex (HMPI) efter produktgrupp SPIN 2007 och dess delindex 35.3, Försörjningstjänster avseende värme och kyla.

Ovan angivet hyrestillägg (för värme, varmvatten och i vissa fall komfortkyla) är anpassat till indextalet för oktober månad 2012, 127,5 (bastalet), för ovanstående index. Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexförändringarna, varvid hyrestilläggsförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktober månad.

Hyrestilläggsförändringen (för värme, varmvatten och i vissa fall komfortkyla) sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

Skulle Statistiska Centralbyråns Hemmamarknadsprisindex (HMPI) efter produktgrupp SPIN 2007, dess delindexserie 35.3 Försörjningstjänster avseende värme och kyla upphöra att gälla, skall justering ske på samma sätt enligt annat index i avsikt att uppnå samma resultat.

FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen skall som tillägg till hyran under hyresförhållandet till hyresvärden erlägga ersättning för en fastställd andel av den vid varje tillfälle utgående fastighetsskatten för fastighetens totala lokalarea. Lokalens andel av fastighetsskatten fastställs härmed till 49,90 procent.

Hyrestillägget uppgår för närvarande till 327 336 kronor per år (exkl. moms).

Fastighetsskatten skall beräknas på vid varje tillfälle av vederbörande myndighet åsatt taxeringsvärde, även om beslut om taxeringsvärde ej vunnit laga kraft.

BEFINTLIGT SKICK

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres i befintligt skick. Det åligger därför hyresgästen att, efter godkännande av hyresvärden svara för och bekosta iordningställandet av lokalen för det avsedda ändamålet. Samliga åtgärder och arbeten som hyresgästen utför skall ske fackmannamässigt och i enlighet med befintliga rekommendationer och regler utfärdade av respektive berörd myndighet.

Lokalen får inte användas för övernattning eller boende.

YTA

Ytangivelsen innebär ingen garanti eller utfästelse av hyresvärden rörande lokalens faktiska area. Om den angivna arean avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran.

VILLKOR

Detta hyresavtal är gällande för parterna under förutsättning av att socialnämnden och kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förhyrningen vid möte 2013-11-13. Förbehållet gäller t o m 2013-11-30.

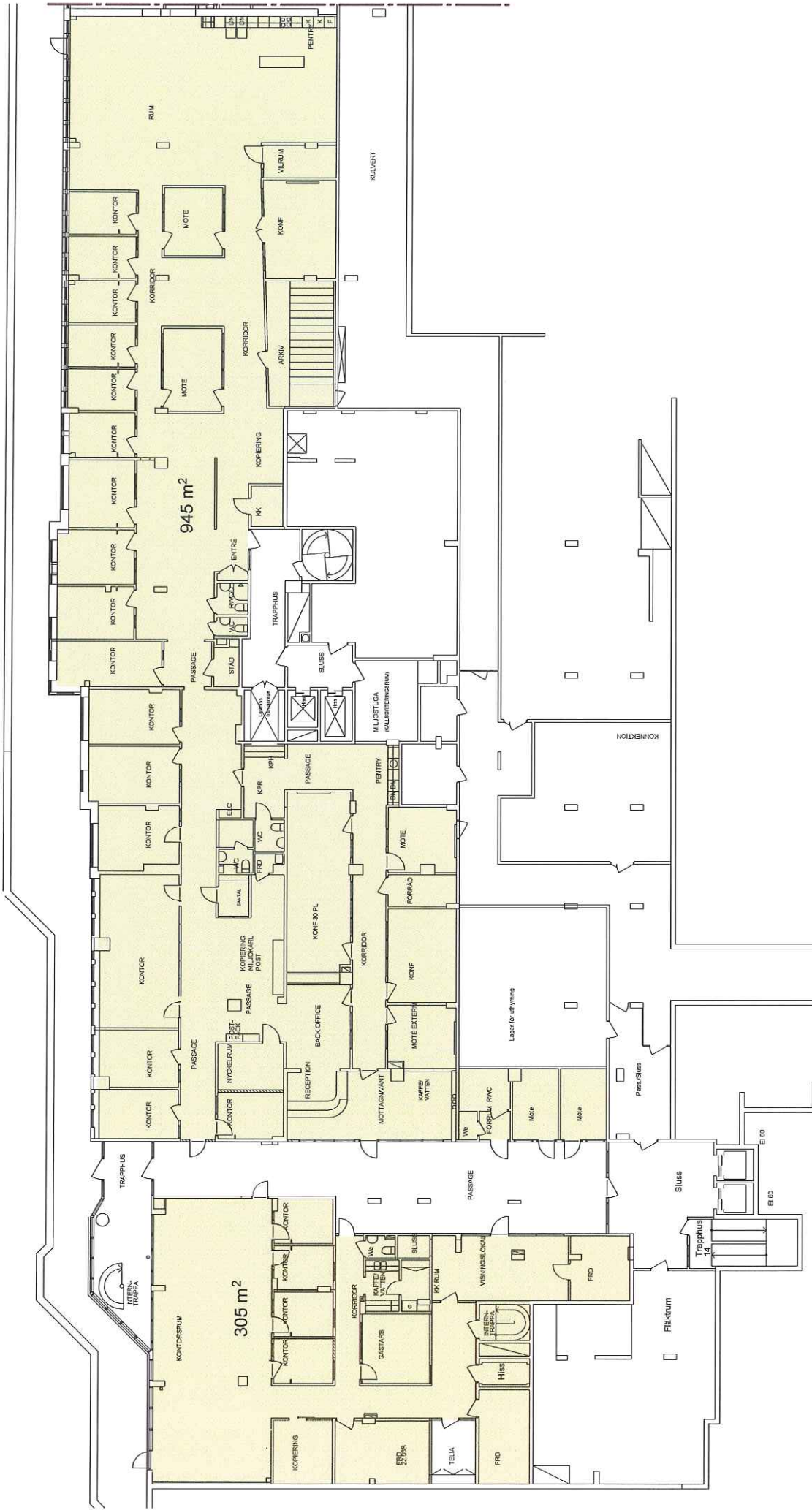
UNDERSKRIFTER

Tidigare hyresavtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m dagen för detta avtals ikraftträdande.

En del av Stockholms stad

Stockholm som ovan	Stockholm som ovan
Hyresgäst	AB Svenska Bostäder
Hyresgäst	AB Svenska Bostäder

Arearedovisning Kv Kofoten Plan 2
BRA: ca 1250 kvm
2013-10-29 skala 1:200



The floor plan illustrates the layout of the first floor, featuring a central corridor system connecting various functional spaces. Key areas include:

- Central Hall:** A large open space measuring 477 m².
- Offices & Workspaces:** Rooms such as FÖRVALTARENS KONTOR, VERKSTAD, INOMSKEDSVERKSTAD, and FÖRVARING.
- Kitchen & Dining:** KOKET (kitchen) and MATBENK (dining area).
- Bathroom & Sanitary:** BAD (bathroom) and WC (toilet).
- Storage & Utility:** FÖRVARING (storage), FÖRVARINGSINOMSKEDSVERKSTAD, and FÖRVARINGSINOMSKEDSVERKSTAD.
- Outdoor Areas:** TERASS (terrace) and HAG (garden).

The plan also indicates structural elements like columns (PILARER) and doors (DÖRRAR).

2013-10-29 skala 1:200