

HYRESAVTAL - avseende lokal

1(6)

Datum 2015-10-08	Kontraksnummer
Objektsnummer	Diarienummer

Hyresvärd

Förskolan Olympen AB Box 5195, 102 44 Stockholm	Org-/Personnr 556418-7309
--	------------------------------

Hyresgäst(er)

Stockholms stad genom Utbildningsförvaltningen	Org-/Personnr 212000-0142
	Org-/Personnr

Hyresobjektets adress

Gata Stora Mans Väg 11b, 125 59 Älvsjö		Trappor/hus Hus 01	Lägenhetsnr
Kommun Stockholm	Fastighetsbeteckning Stora Mans 1		
Aviseringsadress			

Ändamålet med förhyrningen

Hyresobjektet ska användas till	
☒ Utbildningsverksamhet	
☐ Enligt beskrivning i bilaga.	Bilaga nr

Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i	
☒ befintligt skick. Se även bilaga 2	
☐ avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr
☐ mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr

Hyresobjektets omfattning

☒ Enligt följande								
Butiksyta				Kontorsyta				Summa ca
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta
								Kontorsyta
Lageryta		Övrig yta				Summa ca		Total yta i kvm ca
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca			Lageryta		1 235
		2 (BV)	835			Övrig yta		
		5 (3tr)	400					
Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.								
☒ Framgår av bifogade ritning(ar).								
Bilaga nr 1								

Till hyresobjektet hör

☐ Tillfart för i och urlastning med fordon	☐ Skyltplats	☐ Plats för skåp eller automat
☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)	☐ Garageplats(er) för bil(ar)	

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den 2016-01-01

till och med den 2018-07-31

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 12 månad(er) före hyrestidens utgång.

Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med ☐ år ☒ 12 månad(er)**Hyra**

3 705 000

kr per år utgörande

☐ total hyra☒ hyra exklusive nedan markerade tillägg**Hyresbetalning m.m.**

Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början☒ kalenderkvartals början

genom insättning på

☒ plusgiro nr 839 95 05-0☐ bankgiro nr

Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Indexjustering av hyran☐ Justering av hyran ska ske enligt bilaga (endast tillämplig när hyrestiden är minst tre år)

Bilaga nr

Fastighetsskatt☒ Ingår i hyran ☐ Ersätts av hyresgästen enligt bilaga

Bilaga nr

EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer

☐ el☒ VA☒ värme☒ varmvatten☐ kyla☒ ventilation**Betalning**

	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
EI	☐	☒	☐	2
VA	☒	☐	☐	2
Värme	☒	☐	☐	2
Varmvatten	☒	☐	☐	2
Kyla	☐	☐	☐	2
Ventilation	☒	☐	☐	2

Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen**Förvaring av avfall**

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden utan att erhålla ersättning härför.

Bortforsling av avfall☒ Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall.☐ Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör _____ procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till _____ kronor per år.☐ Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.☐ Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga.

Bilaga nr

Trappstädning☐ Ingår i hyran ☒ Ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ Regleras i bilaga

Bilaga nr

Snöröjning och sandning☒ Ingår i hyran ☐ Ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ Regleras i bilaga

Bilaga nr



Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör _____ procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

Hyresgästens momsplikt

☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresvärdens momsplikt

☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

☒ För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet (efter beslut meddelat av Skatteverket) ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande – såsom att hyresgästen överlåter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) – ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

☐ Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Bilaga nr _____

Byggvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härom och för denne uppvisa byggvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

Brandskydd

☒ Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehåller nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr
3

Myndighetskrav

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

Inredning

Hyresobjektet hyrs ut	Bilaga nr
☒ utan för verksamheten särskild avsedd inredning. ☐ med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	

Underhåll

☐ Hyresvärden ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	☐ Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
☒ Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	☐ Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
☐ Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr

Åsidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärden rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.

Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

☐ Hyresvärden ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
☐ Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
☐ Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr

Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämras.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

Ledningar för telefoni och datakommunikation

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen	
ska bekosta nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.	
☐ Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr

Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärden och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärden utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärden har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

☐ Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärden upprättad ritning.	Bilaga nr
---	-----------

Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden.

Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

Skador p.g.a. yttre åverkan

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen	
svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar 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.	

Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen	
är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stölskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.	

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.	
☒	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.
☐	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.
☐	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.
	Bilaga nr

Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick. Se även bilaga 2.
Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innefattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplöpp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd.

Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den	ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom	
☐ borgen ställd av	☐ bankgaranti intill ett belopp om	☐ annan säkerhet i form av
☐ deposition med ett belopp om	insatt på bankkonto nr	
Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.		

Behandling av personuppgifter

☐ Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).	Bilaga nr
--	-----------

Särskilda bestämmelser

Ritningar, bilaga 1 Särskilda bestämmelser, bilaga 2 Brandskyddsklausul, bilaga 3 Avstående från besittningsskydd, bilaga 4	Bilaga nr
--	-----------

Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet. Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden. Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd. Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.
--

Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum <i>Stockholm 8/10-15</i>	Ort och datum
Hyresvärd <i>Roland Johansson</i>	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) <i>Roland Johansson</i>	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den avflytta från hyresobjektet senast den dagen.		och hyresgästen förbinder sig att
Ort och datum	Ort och datum	
Hyresvärd	Hyresgäst	
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)	
	Hyresgäst	
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)	

Överlåtelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.		
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Ny hyresgäst		
Namn	Org-/Personnr	
Gatuadress	Postnr	Postort
E-postadress	Telefonnr	
Aviseringsadress		
Underskrift	Underskrift	
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	
Hyresvärdens godkänner överlåtelsen		
Ort och datum	Hyresvärd	
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	

Datum 2015-10-08	Kontraksnummer
Bilagenummer 2	Diarienummer

Hyresvärd

Förskolan Olympen AB

Hyresgäst

Stockholms stad genom Utbildningsförvaltningen

Fastighet

Stora Mans 1, Stockholm

Tillägg

Vid eventuell motstridighet mellan detta hyresavtals kontrakt och till detta fogade bilagor gäller bilagan framför huvudkontraktet.

1. Värme, vatten, kyla, ventilation och snöröjning

Värme, vatten och ventilation ingår i hyran.

Hyresgästen ska ha eget abonnemang för el.

Kyla finns inte i fastigheten.

2. Godkännande från fastighetsägaren

Hyresgästen hyr enligt detta avtal lokalerna i andra hand från hyresvärden. Detta avtals giltighet är villkorat av, att hyresvärden erhåller samtycke från fastighetsägaren till att hyra ut lokalerna i andra hand. Om sådant samtycke inte erhålls är detta avtal inte gällande varvid ingen av parterna ska ha några krav mot den andra parten med anledning av att avtalet inte är gällande.

Samtycke från fastighetsägaren ska vara hyresgästen tillhanda senast den 21 oktober 2015.

3. Underhåll

Hyresgästen ansvarar för och bekostar underhåll av samtliga ytskikt i lokalen.

Hyresvärden ansvarar för underhåll av VVS-installationer och den el-anläggning som försörjer lokalen med el fram till anslutningspunkt i lokalen. Sådant underhåll som hyresvärden ska utföra ska utföras under skolloven förutsatt att det arbetena inte måste utföras skyndsamt för att undvika skada.

4. Iordningsställande av lokalerna före hyresgästens tillträde

Hyresvärden ska innan hyresgästen tillträder lokalerna ombesörja att duschrum och omklädningsrum i anslutning till den förhyrda idrottshallen målas om samt ska omklädningsrummen i övrigt vara i godtagbart skick för att bedriva den avsedda verksamheten. I övrigt hyrs lokalen ut i befintligt och av hyresgästen besiktat och godkänt skick.

Underskrift

Ort och datum <i>Stockholm 8/10-15</i>	Ort och datum
Hyresvärd <i>Lobana Johansson</i>	Hyresgäst
	Namnförtydligande

Tillägg forts.**5. Hyresobjektets skick vid avflyttning**

Vid hyresgästens avflytt från hyresobjektet ska hyresgästen återställa hyresobjektet i ursprungligt skick samt ska hyresgästen reparera samtliga skador orsakade av hyresgästen. För det fall hyresgästen inte återställt hyresobjektet i nu angett skick har hyresvärden rätt att låta utföra åtgärderna på hyresgästens bekostnad.

6. Sekretess

Parterna ska behandla innehållet i detta avtal som konfidentiell information. Parterna är dock medvetna om att innehållet kan komma att bli offentligt på grund av offentlighetsprincipen som råder för hyresgästens verksamhet.

7. Godkännande från kommunens utbildningsnämnd och kommunstyrelsens ekonomiutskott
För att hyresgästen ska kunna ingå detta hyresavtal krävs att hyresgästen erhåller godkännande från kommunens utbildningsnämnd och kommunstyrelsens ekonomiutskott innan hyresgästen kan ingå hyresavtalet. Av det skälet är detta avtals giltighet villkorat av att hyresgästen erhåller sådant godkännande. Om sådant godkännande inte erhålls är detta avtal inte gällande varvid ingen av parterna ska ha några krav mot den andra parten med anledning av att avtalet inte är gällande.

8. Myndighetskrav

Hyresvärden ska tillse att hyresobjektet vid tillträdet uppfyller då gällande myndighetskrav för att hyresobjektet ska få användas för utbildningsverksamhet.

Sign

Sign

VILLKOR FÖR BRANDSKYDD - avseende lokal

1(2)

Datum 2015-10-08	Kontraksnummer
Bilagenummer 3	Diarienummer

Fastighet

Stora Mans 1, Stockholm

Hyresvärd

Förskolan Olympen AB, 556418-7309

Hyresgäst

Stockholms stad genom Utbildningsförvaltningen

Villkor för brandskydd

Ansvarsfördelning

Om inget annat anges under särskilda bestämmelser nedan gäller följande ansvarsfördelning mellan hyresvärden och hyresgästen avseende de tekniska och organisatoriska brandskyddsåtgärder som ska vidtas enligt gällande lag och myndighetsföreskrifter.

Tekniska brandskyddsåtgärder

Hyresvärden ombesörjer och bekostar anordnande, installation och förebyggande underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar för att hyresobjektet vid hyrestidens början uppfyller gällande krav på brandskydd för avsedd användning.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar service och reparation av det tekniska brandskydd vid fel som uppstår under avtalsperioden och som inte beror på brister i Hyresvärdens förebyggande underhåll. Vidare ska hyresgästen, oberoende av vem som försett hyresobjektet med en anordning eller utrustning, kontinuerligt kontrollera funktionen av allt befintligt tekniskt brandskydd i hyresobjektet samt på egen bekostnad vidta nödvändiga åtgärder för att upprätthålla funktion av sådant tekniskt brandskydd. Sprinkleranordningar som har installerats i hyresobjektet av hyresvärden omfattas dock inte av hyresgästens service- och underhållsskyldighet.

Hyresvärden ansvarar för att, inom fastigheten (hyresobjektet undantaget), se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid var tid hålls fria från föremål som kan hindra dess syfte och funktion samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Hyresgästen har motsvarande ansvar inom hyresobjektet.

Skada på grund av brister i utrustning eller anordning ska ersättas av den part som har installerat utrustningen eller anordningen. Om skadan beror på att part underlåtit att utföra eller endast bristfälligt utfört åtgärd (innefattande bl.a. nödvändiga service- och underhållsåtgärder) som denne ansvarar för ska dock den parten ersätta skadan.

Organiserat brandskyddsarbete, etc.

Parterna är medvetna om det ansvar som åligger dem vad avser att i fastigheten och i hyresobjektet upprätthålla ett tillfredsställande brandskydd. Parterna förbinder sig även att, förutom vad som anges ovan, fortlöpande vidta de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand samt för att förhindra eller begränsa skador till följd av brand.

Innan mer omfattande åtgärder vidtas ska parterna samråda med varandra. Part är även skyldig att, på begäran av den andra parten, lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som behövs för att den andra parten ska kunna fullgöra sina åtaganden enligt dessa villkor och sina skyldigheter enligt gällande lag om skydd mot olyckor. Part har därutöver en skyldighet att en gång per kalenderår bereda den andra parten tillfälle att ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Redogörelse för brandskyddet

- ☒ Hyresobjektet omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagen om skydd mot olyckor. Part är skyldig att på den andra partens begäran lämna ut de uppgifter som behövs för att den andra parten ska kunna fullgöra sin lagstadgade skyldighet att lämna redogörelse för brandskyddet.
- ☐ Hyresobjektet omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagen om skydd mot olyckor. Part ska genast anmäla till den andra parten om det sker sådana förändringar i fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som medför att hyresobjektet kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten. Part ska därefter på den andra partens begäran lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

Särskilda bestämmelser

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att:

☐ Hyresvärden ska ombesörja och bekosta installation av följande tekniska brandskyddsåtgärder och/eller fasta brandskyddsinstallationer:

Åtgärderna ska vara utförda senast den:

☐ Hyresgästen ska ombesörja och bekosta installation av följande tekniska brandskyddsåtgärder och/eller fasta brandskyddsinstallationer:

Åtgärderna ska vara utförda senast den:

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att:

☐ Hyresvärden ska svara för underhåll och kontroll av följande byggnadstekniska brandskydd samt fasta brandskyddsinstallationer i enlighet med gällande lag och myndighetsföreskrifter:

☐ Hyresgästen ska svara för underhåll och kontroll av följande byggnadstekniska brandskydd samt fasta brandskyddsinstallationer i enlighet med gällande lag och myndighetsföreskrifter:

Hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om följande ansvarsfördelning vad gäller det organisatoriska brandskyddet:

	Ansvarig:	Hyresvärden	Hyresgästen
Utbildning och information		☐	☐
Övningar		☐	☐
Instruktioner och rutiner		☐	☐
Kontrollplaner och dokumenthantering		☐	☐

Övrigt

Strider ovanstående villkor mot bestämmelse i gällande hyresavtal mellan parterna ska dessa villkor ha tolkningsföreträde.

Underskrift

Ort och datum	<i>Stockholm 8/10-13</i>	Ort och datum	
Hyresvärd	<i>[Signature]</i>	Hyresgäst	
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	<i>Konrad Johansson</i>	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)	

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD - LOKAL

(Blanketten motsvarar formulär 4-5 enligt förordningen SFS 2005:1148)

Bilaga 4

Hyresvärd/Uthyrare

Hyresgäst (-er)

Namn Förskolan Olympen AB, 556418-7309		Namn Stockholms stad genom Utbildningsförvaltningen, 212000-0142	
Gatuadress Box 5159		Gatuadress	
Postnummer 102 44	Ort Stockholm	Postnummer	Ort
Telefon dagtid		Telefon mobil	
Telefon dagtid		Telefon mobil	
Lokalens adress	Gata Stora Mans Väg 1	Postnummer 125 59	Ort Älvsjö
Hyresavtalet	Dag då hyresavtalet ingicks 2015-10-08	Tillträdesdag (dag då hyresförhållandet inleds) 2016-01-01	

Vi kommer överens om att bestämmelserna i 12 kap. 57-60 §§ jordabalken inte gäller om uthyraren säger upp hyresavtalet på grund av att

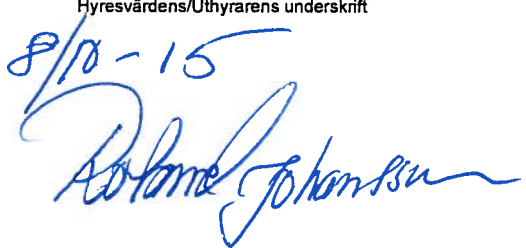
☐ uthyraren skall bedriva egen verksamhet i lokalen

Överenskommelsen innebär bl.a. att hyresgästen vid avflyttning från lokalen efter en sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal eller rätt till uppskov med avflyttning.

☒ hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst (uthyraren) skall upphöra

Överenskommelsen innebär bl.a. att andrahandshyresgästen vid avflyttning från lokalen efter en sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal eller rätt till uppskov med avflyttning.

Giltighetstid: Denna överenskommelse gäller endast i fem år från tillträdesdagen, dvs. om hyresavtalet upphör inom fem år från den dag då hyresförhållandet inleds (SFS 2005:947).

Datum	Hyresvärdens/Uthyrarens underskrift	Datum	Hyresgästens underskrift
	8/10-15 		

NH-5

OBS! Denna överenskommelse gäller utan hyresnämndens godkännande och ska således inte sändas in till hyresnämnden.

INFORMATION OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – LOKAL

(nya regler fr.o.m. den 1 januari 2006)

1. Besittningsskydd, vad innebär det? En lokalhyresgäst har i regel indirekt besittningsskydd enligt bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken, om inte hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd. Detta innebär att hyresgästen i vissa fall kan få ersättning av hyresvärden för ekonomisk förlust som han förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör. Om hyresavtalet skall upphöra på grund av att huset skall rivas eller byggas om kan hyresvärden, istället för ekonomisk ersättning, anvisa hyresgästen en annan godtagbar lokal (ersättningslokal). I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflyttningen.

2. Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall. Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen skall avstå från sitt besittningsskydd gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den i regel endast om den har godkänts av hyresnämnden.

Sistnämnda överenskommelse gäller dock utan nämndens godkännande om den har en giltighetstid på högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och avser avstående p.g.a. att hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen eller vid andrahandsupplåtelse även p.g.a. att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

3. Var finns blanketter och mer information? Du kan hämta blanketter hos hyresnämnden eller på hyresnämndernas webbplats www.hyresnamnden.se. Där finns också mer information om hyresrättsliga frågor. Hyresnämnderna har även telefonupplysning vissa tider.

