



Mellan Stockholms stad, företräd av dess idrottsförvaltning, org. nr 212000-0142, nedan kallad köparen och Djurgården Hockey AB, org. nr. 556536-8734, nedan kallad säljaren, har träffats följande

KÖPEAVTAL

§ 1 Villkor för avtalets giltighet

Det undertecknade avtalet mellan köparen och säljaren rörande överlåtelse av den ishall (Wallenstamhallen) med tillhörande omklädningsrum, kansli- och gymlokal, belägen på Mälarhöjdens idrottsplats, gäller under förutsättning av godkännande av idrottsnämnden och kommunfullmäktige. Avtalet förutsätter även att idrottsnämnden utöver sin ordinarie budget tillförs särskilda investeringsmedel för köpeskillings-erläggande.

Stadens köp av anläggningen innebär också att säljaren eller Djurgården IF ishockeyförening enligt ett i anslutning till köpeavtalet upprättat hyreskontrakt, skall erbjuda möjlighet att hyra hallen enligt de marknadsmässiga villkor som parterna kommer överens om. Detta hyresavtal skall därvid ersätta de tidigare avtal som träffats mellan parterna och som därvid makuleras.

§ 2 Överlåtelse anläggning

Överlåtelsen avser köp av befintlig ishall uppförd under 2002 med tillhörande vidbyggd kansli- och kafédelt, belägen inom fastigheten Västberga 1:1,1 på Mälarhöjdens IP invid E 4-an i Fruängen. Marken där hallen är belägen är enligt gällande detaljplan Y- märkt, dvs avsedd för idrotts- och rekreationsändamål och i stadens ägo.

Överlåtelsen avser därför köp av s.k. lös egendom i form av den byggnad, idag benämnd Wallenstamhallen, som säljaren uppfört på stadens mark. För köpet utgår därför ingen stämpelskatt eftersom staden redan i egenskap av markägare också enligt bestämmelserna i Jordabalken är att betrakta som fastighetsägare (en fastighet = en avgränsad markareal med eller utan byggnad).

Köpeobjektet som i huvudsak färdigställdes under 2002 uppgår till ca 2 665 kvm bruttoyta (BTA), varav ishallen utgör 2 300 kvm och övriga delar med entresolvåning och gymlokal ca 365 kvm. Till byggnaden hör även de fasta installationer varmed byggnaden blivit försedd (Jordabalken 2 kap. 2§).

Köparen har besiktigat anläggningen och därvid konstaterat att vissa inrednings- och installationsåtgärder ännu ej är färdigställda och att anläggningen därför inte heller uppfyller de krav som idag ställas på bl a tillgänglighet och ventilation.

(Handwritten signatures and initials)

§ 3 Säljaren åtaganden

Parterna är överens om att säljaren skall svara för åtgärdande av de brister och fel som kunnat konstateras vid den besiktning som köparen gjort innan köpet. En sammanställning av dessa åtgärder redovisas nedan:

- handikappanpassning av entré och åskådmöjlighet för rullstolsbundna,
- mekanisk ventilation för kontorsdel och frånluftsventilation av WC-grupp på entresolvåning,
- installation av ett fungerande styrsystem för befintlig ventilation i omklädningsrum,
- komplettering med ett ytterligare betongfundament enligt tekniskt utlåtande av statiskt sakkunnig,
- allmän uppfräschning av invändiga ytskikt, målning och avslutning av påbörjade arbeten,
- färdigställande av utrymmen som ännu ej är klara samt inbyggnad av provisoriskt upphängd vattenledning i ishallen,

Om ovanstående åtgärder ej är genomförda innan tillträdesdagen, äger köparen rätt att innehålla det belopp som anges under § 6 till dess åtgärderna har utförts.

§ 4 Byggnadens skick vid överlåtelsen

Köparen har besiktigat byggnaden i det skick den befinner sig i vid avtalsskrivandet och övertar densamma under förutsättning att de under paragraf 3 angivna åtgärderna rättas till på ett mellan parterna överenskommet sätt. Byggnaden övertas därefter om inget oförutsett inträffar, i det skick den befinner sig i på tillträdesdagen.

§ 5 Syfte med överlåtelsen

Överlåtelsen av anläggningen innebär för köparen att denne kan avlasta Globen-anläggningarna från träningsverksamhet både på kort och lång sikt och att staden får kontroll över det exploateringsområde där anläggningen är belägen. Köparen i form av staden kan också lösa upp tidigare borgensåtagande och genom ett marknadsmässigt grundat hyresavtal få avkastning på investerat kapital.

För säljaren innebär avtalet en avlastning av kreditbehovet och en stärkt balansräkning samt ökning av det egna kapitalet.

Handwritten signatures and initials.

§ 6 Köpeskillning

Köpeskillningen är tolvmiljoner /12 000 000/ kronor exklusive mervärdeskatt och skall erläggas med tiomiljonerfemhundratusen /10 500 000/ kronor vid tillträdesdagen och enmiljonfemhundratusen /1 500 000/ kronor då angivna åtgärder enligt § 3 har utförts. Köpeskillningen insättes på ett av säljaren anvisat konto.

§ 7 Tillträde

Byggnaden övergår i köparens ägo första vardagen i månaden efter det att kommunenfullmäktiges beslut om godkännande vunnit laga kraft och köpeskillningen har erlagts till säljaren enligt § 6.

§ 8 Utgifter för byggnaden

Utgifter och inkomster för byggnaden i enlighet med tidigare gällande avtal betalas av säljaren för tiden före tillträdesdagen. Säljaren eller Djurgårdens IF Ishockeyförening kommer därefter att som hyresgäst disponera byggnaden enligt ett separat upprättat hyresavtal mellan parterna.

§ 10 Försäkring och faran för byggnaden

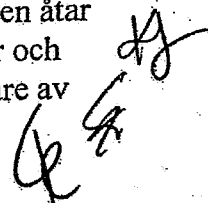
Säljaren står faran för fastigheten fram till tillträdesdagen. På tillträdesdagen övergår ansvaret på köparen.

§ 11 Fastighetens skick

Köparen som beretts tillfälle att undersöka anläggning, godtar densamma i befintligt och besiktigat godkänt skick. Köparen är medveten om denna sin undersökningsplikt enligt Jordabalken 4 kap. § 19 och säljaren är likaledes medveten om sin upplysningsplikt.

§ 12 Övertagande av ansvar m.m.

Köparen övertar på tillträdesdagen alla skyldigheter och rättigheter som åvilar ägaren av byggnaden. Köparen svarar för teknisk tillsyn, skötsel och underhåll av byggnaden och de befintliga tekniska installationer som behövs för byggnadens funktion. Säljaren åtar sig att senast på tillträdesdagen till köparen överlämna honom tillhöriga ritningar och andra handlingar angående byggnaden vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.



§ 13 Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser

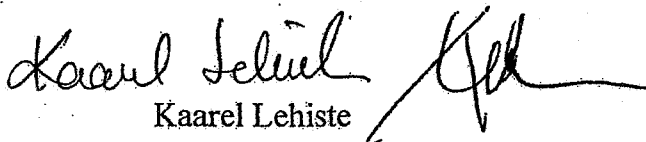
Avkastning som anläggningen frambringar före den dag då tillträde skall ske, tillkommer säljaren i den omfattning som regleras av fram till överlåtelsen gällande drift- och brukarmedverkansavtal. Har anläggningen efter köpet skadats eller försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, får köparen göra avdrag på köpeskillingen, eller om skadan är av väsentlig betydelse, häva köpet.

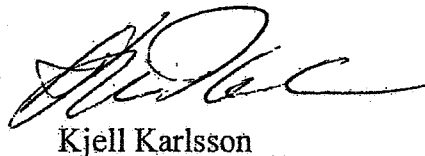
Detta köpeavtal är upprättat i två likalydande exemplar varav köpare och säljare har tagit var sitt.

Stockholm den 29 april 2004

För Djurgården Hockey AB

För Stockholms Idrottsförvaltning


Kaarel Lehiste


Kjell Karlsson

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr 734800-25579

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Stockholms stad, Idrottsförvaltningen		Personnr/organ	212000-0142
Hyresgäst	Djurgårdens IF Ishockeyförening		Personnr/organ	802015-4251
Lokalens adress m m	Kommun Stockholm	Fastighetsbeteckning	Mälarhöjdens IP	
	Gata Lotta Svärds gränd	Trappor/hus	Lägenhet nr	
	Aviseringsadress Hammarby Kajväg 16, Box 92107, 120 07 Stockholm			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Idrottsverksamhet med huvudsaklig inriktning för ishockey			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea plan m ²	Kontorsarea plan m ²	Lagerarea plan m ²	Ovrig area plan m ²
				Total yta 2 665 kvm
	Angivna areor <input type="checkbox"/> har <input checked="" type="checkbox"/> har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.			
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar).			
	Utfart för bil för i- och utlastning	plats för skytt	plats för skyttåkp/ automat	parkerings- plats(er) för 2 bil(ar)
				garage- plats(er) för bil(ar)
Inredning m m	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning eni bilaga			
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avfyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvarhållning såsom förekommande avfallsbortskaff, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Ledningar för telefon	Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input checked="" type="checkbox"/>			
	Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.			
Ledningar för datakommunikation	Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/>			
	Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.			
Hyrestid	Från och med den 2004-08-01		Till och med den 2014-07-31	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång I annat fall är kontraktet förlängt med 1 år för varje gång.			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen			
	Varmvatten tillhandahålls <input type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>			

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

4 HCP

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 734800-25579

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor	1.500.000:-	per år utgörande	<input type="checkbox"/>	total hyra	<input checked="" type="checkbox"/>	hyra exkl nedan markerade tillägg.															
Index-klausul	<input checked="" type="checkbox"/>	Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul.					Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul					Bilaga 1															
VA-kostnad	<input checked="" type="checkbox"/>	Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul					Bilaga 1															
Kyla Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul					Bilaga 1															
El	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingår i hyran enligt bilaga 1	<input type="checkbox"/>				hyresgästen har eget abonnemang															
Trappstädning	<input type="checkbox"/>	Ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/>				ombesörjs och bekostas av hyresgästen															
Emballage- och sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1998:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>							<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1998:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar		<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	
<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar																				
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1998:971) om farligt avfall																				
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar																					
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar																					
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar																					
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingår i hyran	<input type="checkbox"/>				Bilaga															
Fastighets-skatt	<input type="checkbox"/>	Ingår i hyran	<input type="checkbox"/>				Bilaga															
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är 100 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning här för erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																					

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sveriges Fastighetsägareförbunds formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.
Demoexemplar från Dokumentconcept AB. Webadress: <http://www.dokumentconcept.se>

Sign	Sign
------	------

[Handwritten signature]

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr 734800-25579

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande — såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden inmed det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förordrade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.	
Hyrens betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på Postgiro nr 929503-1 Bankgiro nr	
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.	
Underhåll m m	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning Dock att hyresgästen svarar för Bilaga 2 <input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Bilaga Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. <input checked="" type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret frångår av särskild bilaga Bilaga 2	
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommits åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästens tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.	
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.	
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande företa byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.	
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. <input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga. Bilaga	
Myndighetskrav m m	Det åligger att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen	

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

[Handwritten signatures]

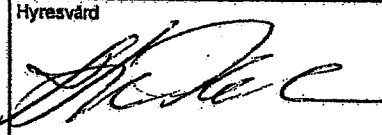
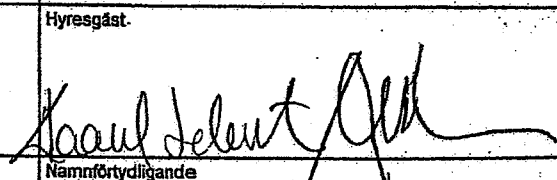
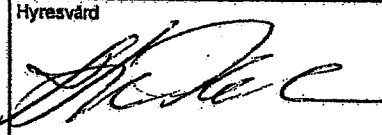
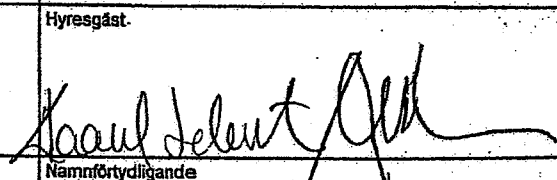
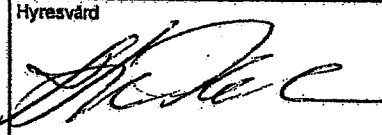
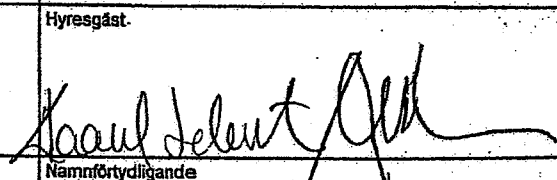
HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 734800-25579

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

<p>Skyttar, markiser, fönster, dörrar etc</p>	<p>Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta ... skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar, markiser och antenner.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp på ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp på irlågavarande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på <input type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> skyltfönster <input type="checkbox"/> entrédörrar</p> <p><input type="checkbox"/> skyltar <input checked="" type="checkbox"/> enl. gränslista bil. 2</p> <p>Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.</p>						
<p>Låsanordningar</p>	<p>Det åligger <input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stödskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p>						
<p>Force majeure</p>	<p>Hyresvärden frilägger sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>						
<p>Säkerhet</p>	<p>Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den Bilaga</p>						
<p>Särskilda bestämmelser</p>	<p>Hyresvärden skall ha tillgång till ishallen under perioden 15 okt - slutet av vecka 9 enligt samma principer som gällt för säsongen 2003/2004 3</p> <p>Överenskommelse beträffande besittningsskydd enl. bil. 4</p>						
<p>Underskrift</p>	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.</p> <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum Stockholm 2004-04-29</td> <td>Ort/datum Stockholm 2004-04-29</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd </td> <td>Hyresgäst </td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande Kjell Karlsson</td> <td>Namnförtydligande Kaarel Lehiste</td> </tr> </table>	Ort/datum Stockholm 2004-04-29	Ort/datum Stockholm 2004-04-29	Hyresvärd 	Hyresgäst 	Namnförtydligande Kjell Karlsson	Namnförtydligande Kaarel Lehiste
Ort/datum Stockholm 2004-04-29	Ort/datum Stockholm 2004-04-29						
Hyresvärd 	Hyresgäst 						
Namnförtydligande Kjell Karlsson	Namnförtydligande Kaarel Lehiste						
<p>Överens- kommelse om avflyttning</p>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</p> <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Ort/datum</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärd</td> <td>Hyresgäst</td> </tr> </table>	Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst		
Ort/datum	Ort/datum						
Hyresvärd	Hyresgäst						
<p>Överlåtelse</p>	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på</p> <table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td> <td>Tillträdande hyresgäst</td> <td>Personnr/orgnr</td> </tr> </table>	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr			
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr					
<p>Ovanstående överlåtelse godkännes</p>	<table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Hyresvärd</td> </tr> </table>	Ort/datum	Hyresvärd				
Ort/datum	Hyresvärd						

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

**Bilaga till hyreskontrakt nr 734800-25579 avseende Mälarhöjdens ishall****Indexklausul**

Av det i hyreskontraktet angivna hyresbeloppet 1.500.000 kronor skall 75 % eller 1.125.000 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår), tillägg till hyresbeloppet utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Jämförelsemånad skall därvid vara oktober året innan.

Beräkning av kapitalkostnader

Kapitalkostnadsdelen som ingår i hyresbeloppet 1.500.000 kronor uppgår till 1.200.000 kronor Beräknad utifrån en köpeskilling på 12.000.000 kronor, 20 års rak avskrivning och en ränta på 6 % som är beräknad på 10 år. Beloppet är ett annuitetsbelopp som är detsamma under hela hyresperioden, vilket innebär att hyresgästen erlägger totalt 12.000.000 kronor i kapitalkostnad.

Tillägg för värme, VA, el samt drift och skötsel av anläggningen

Den i kontraktet angivna hyran på 1.500.000 kronor innebär inte full kostnadstäckning för hyresvärdens kostnader för anläggningen i drift under 12 månader per år. Denna del av hyran innehåller självkostnadsersättning för kapitalkostnader och fastighetsunderhåll för hela året inklusive perioden 15 oktober till och med vecka 9 då ingen kostnad för drift debiteras.

För övrig tid, dvs för- och eftersäsong under perioden fr o m vecka 10 fram till den 15 oktober betalar hyresgästen som tillägg till den hyra på 1.500.000 kronor som anges i hyresavtalet, ett rörlig ersättning som uppgår till 5 200 kronor per dygn för att täcka hyresvärdens kostnader för att hålla anläggningen igång. Ersättningen skall täcka hyresvärdens kostnader för bl a följande:

Energi, framför allt el och VA
Drift och skötsel av ismaskin
Personalkostnader inkl utanför ord. arbetstid
Teknisk tillsyn och skötsel av tekniska installationer

Med ovanstående konstruktion med både en fast och rörlig hyresdel innebär detta om hyresgästen väljer att ha verksamhet i hallen under ett helt år (12 månader) följande:

Kapitalkostnad (fast del)	1 200 000 kr
Ersättning för fastighetsunderhåll (fast del)	300 000 kr
Ersättning för drift under för och eftersäsong dvs fr o m vecka 10 fram till 15 oktober, 30 veckor å 5 200 kr/dygn (rörlig del)	1 100 000 kr
Summa årskostnad	2 600 000 kr

Anm. Hyresvärden genom idrottsförvaltningen kommer inför vintersäsongen 2004/2005 att föreslå idrottsnämnden besluta om ändring av nuvarande gällande ersättning avseende för- och eftersäsong från stadens samtliga föreningar till 5 200 kr/dygn. Kostnadsersättningen för säsongen 2003/2004 har varit 3 000 kr/dygn. Beslut inför varje ny säsong tas av idrottsnämnden.