

87

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta Innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad		Personnr/orgnr 212000-0142	
Hyresgäst	Utbildningsnämnden		Personnr/orgnr 212000-0142	
Hyresgäst (2)			Personnr/orgnr	
Lokalens adress m m	Kommun Stockholm		Fastighetsbeteckning Piltrådet 11	
	Gata Hantverkargatan 2F		Trappor/hus	Lägenhet nr
	Aviseringsadress c/o BGC, STH 117 104 62 Stockholm			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Kontor			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i m ² ca 4588	Lagerarea i plan m ²	Övrig area plan m ²
	Angivna areor ☐ har ☒ Har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.			
	☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). Bilaga 6			
	tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/ automat	parkerings- plats(er) för bil(ar)
Inredning m m	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga 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 avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Ledningar för telefoni	☒ 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. ☐ 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. ☐ 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 2011-10-01		Till och med den 2014-09-30	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader år för varje gång.			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen Varmvatten tillhandahålls ☒ hela året ☐ inte alls ☐			

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att
överenskommenheten 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.

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 1001560

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 9 971 700	per år utgörande	☐ total hyra	☒ hyra exkl nedan markerade tillägg															
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul			Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	☒ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga 2															
VA-kostnad	☐ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
Kyla Ventilation	☐ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul			Bilaga															
Ej	☐ ingår i hyran ☐ ingår i tilläggstjänst ☒ hyresgästen har eget abonnemang			4															
Trappstädning	☐ ingår i hyran ☐ ingår i tilläggstjänst ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen			4															
Emballage- och sophämtning	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. Emballage- och sophämtning ☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme) Ingår i tilläggstjänster ☐ 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. <table border="0"> <tr> <td>☐ hushållsavfall</td> <td>☐ lysrör</td> <td>☐ hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td>☐ grovsopor</td> <td>☐ metallförpackningar</td> <td>☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td>☐ komposterbart avfall</td> <td>☐ ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ tidningspapper</td> <td>☐ färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ batterier</td> <td>☐ pappförpackningar</td> <td></td> </tr> </table>				☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar	☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar		☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar		☐ batterier	☐ pappförpackningar	
☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar																	
☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																	
☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar																		
☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar																		
☐ batterier	☐ pappförpackningar																		
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ enl bil			Bilaga															
Fastighets-skatt	☒ ingår i hyran ☐ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse			Bilaga															
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående 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 hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är 100,0 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. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför 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.																		

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.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign	a	Sign	<i>[Signature]</i>
------	---	------	--------------------

10617

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)
Nr 1001560

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

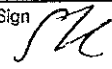
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga 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 övertåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förklarade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på PlusGiro nr 4798702-9 Bankgiro nr 5289-0605		
Ränta, Betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga 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	☒ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning Dock att hyresgästen svarar för Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver Bilaga ☐ av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Bilaga Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan åger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
	☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga Bilaga		
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen åger 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 försämrats. 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 hyresgästen 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 åger 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, Tella 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.		
Byggvarudeklarationer	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 förete byggvarudeklarationer — 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. ☒ Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga. Bilaga 3		
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. ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommenheten 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.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjöds.

Sign  Sign 

110613

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 1001560

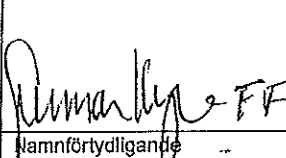
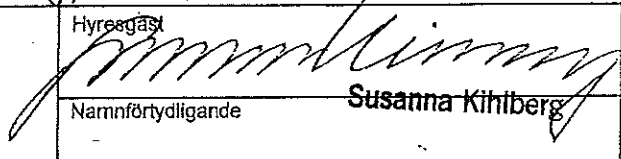
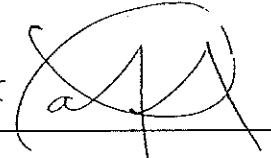
Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyttar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen åger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig 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.		
	Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyttar, markiser och antenner.		
	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 ifrågakvarande väggar.		
	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på ☒ fönster ☐ skyltfönster ☒ entrédörrar ☒ skyttar ☐		
	☒ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.		
Låsanordningar	Det åligger ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.		
Force majeure	Hyresvärden fritager 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.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av ☐ bankgaranti ☐ borgen ☐ lämnas senast den		Bilaga
Särskilda bestämmelser	Indexklausul Särskilda bestämmelser Nedsättning av hyra, Tilläggstjänster Brandklausul Ritning		Bilaga 1 2 3, 4 5a, 5b 6
Underskrift	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.		
	Ort/datum Stockholm 2011-07-11	Ort/datum Stockholm 11/07/11	
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholm Stad	Hyresgäst Utbildningsnämnden	
	Namn/förtydligande Gunnar Kempe Juan Copovi-Mena	Namn/förtydligande Susanna Kihlberg	
Överens- kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla. fr o m den till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		
	Ort/datum	Ort/datum	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd	

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.

Avser	Hyreskontrakt nr 1001560	i fastigheten Pilträdet 11
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Utbildningsnämnden	
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor 9 971 700 skall 100 % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2011. 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 det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2011-07-11 Hyresvärd  Namnförtydligande Gunnar Kempe	Ort/datum Stockholm 2011-07-11 Hyresgäst  Namnförtydligande Susanna Kihlberg Hyresgäst  Namnförtydligande Juan Copovi-Mena

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m^2 och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen m m).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår till 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

PM
11/02/13



Särskilda bestämmelser – Lokal

Avtal nr 1001560

Bilaga 2

Hyresvärd FASTIGHETSNÄMNDEN I STOCKHOLMS STAD
Box 8312
104 20 STOCKHOLM

Hyresgäst Utbildningsnämnden 212000-0142
Box 22049
104 22 Stockholm

Fastighet Pilträdet 11, Hantverkargatan 2F

Värmetillägg

Värmedebiterad yta uppgår till ca 4588 kvm, värmetillägg utgår med för närvarande 110:-/kvm/år. Årskostnad blir för närvarande 504 680:- (basta).

Värmetillägget indexberäknas till 100 % utifrån Konsumentprisindex (KPI) med oktober månad 2011 som basindex. 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 förändringen av värmetillägget beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående värmetillägg skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna basbeloppet. Förändringen av värmetillägget sker alltid från och med 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Underhåll

Hyresgästen ska väl vårda lokalen. Försämrar lokalen genom att hyresgästen eftersätter detta har hyresvärderna rätt till ersättning.

~~Hyresgästen svarar för och bekostar rensning av avloppsbrunnar och vattenlås.~~ *cu*

~~Hissar, ventilation m.m.~~

~~Hyresgästen svarar för och bekostar drift och skötsel av anordningar som varuhissar, ventilationsaggregat m.m. som enbart betjänar den förhyrda lokalen.~~

Besiktning

Hyresvärderna kommer vid hyrestidens början och slut samt vid annat tillfälle då hyresvärderna finner anledning till detta att låta besiktiga lokalen med hjälp av sakkunnig och i besiktningsutlåtande låta förteckna lokalens reparationsbehov och kostnad för åtgärdande. Hyresgästen kommer att beredas möjlighet att lämna sina synpunkter på och att godkänna sådant besiktningsutlåtande.

Lägenheten som kreditobjekt

Detta hyreskontrakt får inte utan hyresvärdens skriftliga samtycke pantförskrivas eller användas som säkerhet i övrigt.

Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga tillstånd sätta upp skyltar, markiser, antenner eller dylikt. Om tillstånd ges åligger det hyresgästen att inhämta erforderliga tillstånd från berörda myndigheter. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa berörda ytor i godtagbart skick.

PH
110617



Särskilda bestämmelser – Lokal

Ansvar och försäkring

Hyresgästen skall teckna och bekosta försäkring omfattande glas, ansvarighet, vattenskada, brandskada, skada på varulager, skada till följd av utströmmande vätska, gas, inbrott, stöld, avbrott, skadedjur m.m.

Avflyttning

Vid avflyttning ska lokalen vara städad. Inredning som inte har bortförts tillfaller hyresvärden utan ersättning.

Säkerhet

För detta avtal kräver hyresvärden säkerhet i form av bankgaranti. I bankgarantin ska framgå att eventuella krav från hyresvärden ska begäras skriftligen till banken för att kunna göras gällande. Begäran ska vara banken tillhanda senast 90 dagar efter varje förfalldag.

Avtalet träder i kraft först när hyresgästen har lämnat sådan säkerhet. Bankgaranti ska lämnas senast 2007-xx-xx

Behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till hyresvärden i samband med tecknandet av detta hyresavtal eller senare under hyresförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra hyresavtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom för hyresaviseringar, hyresförhandlingar, information till hyresgästen och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att hyresvärden skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet.

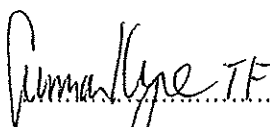
Även personuppgifter som inhämtas från annan än hyresgästen kan komma att registreras.

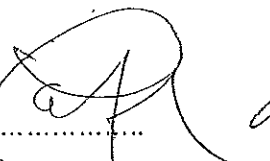
Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på hyresvärdens uppdrag, hos fastighetsägareförening till vilken hyresvärden är ansluten med det hus som inrymmer lägenheten, hos organisation av hyresgäster som är part i en för huset gällande förhandlingsordning samt hos andra företag och organisationer som hyresvärden samarbetar med i och för sin fastighetsförvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall ställas till hyresvärden.

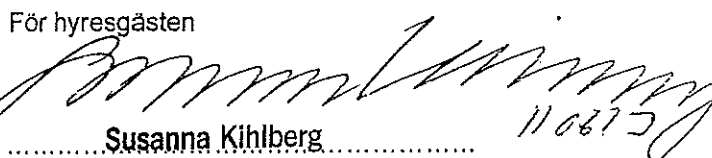
Stockholm 2011-07-11

För hyresvärden


Gunnar Kempe


Juan Copovi-Mena

För hyresgästen


Susanna Kihlberg
Utbildningsnämnden

Parterna har enats om följande om nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller).

☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt utgår i enlighet med hyreslagens regler.

☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras.

☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt skall regleras enligt följande

Ort/datum Stockholm 2011-07-11	Ort/datum Sthlm 110613
Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholm Stad	Hyresgäst Utbildningsnämnden
Namn/fortygligande Gunnar Kempe	Namn/fortygligande Susanna Kihlberg
Juan Copovi-Mena	

Avser	Hyreskontrakt nr 1001560	i fastigheten Pilträdet 11
Hyresvärd	Fastighetsnämnden i Stockholm stad	
Hyresgäst	Utbildningsnämnden	
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen. Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hinder samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna skall samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part skall vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☐ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☒ omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten skall genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part skall därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna lagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm 2011-07-07	Ort/datum Stockholm 110613
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholm Stad <i>Gunnar Kempe</i>	Hyresgäst Utbildningsnämnden <i>Susanna Kihlberg</i>
	Namn/förtydligande Gunnar Kempe	Namn/förtydligande Susanna Kihlberg



FASTIGHETSÄGARNA

Bilaga
till klausul om brandskydd

Bilaga nr 5b

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalhyreskontrakt nr 1001560
i fastigheten Piltträdet 11

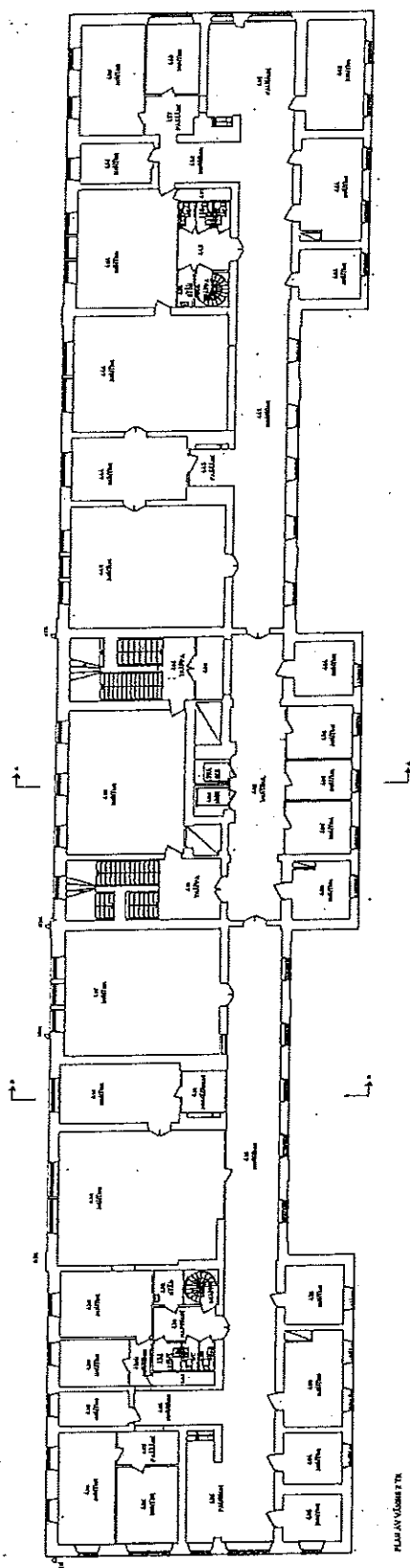
Hyresvärden (hv) och hyresgästen (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning:

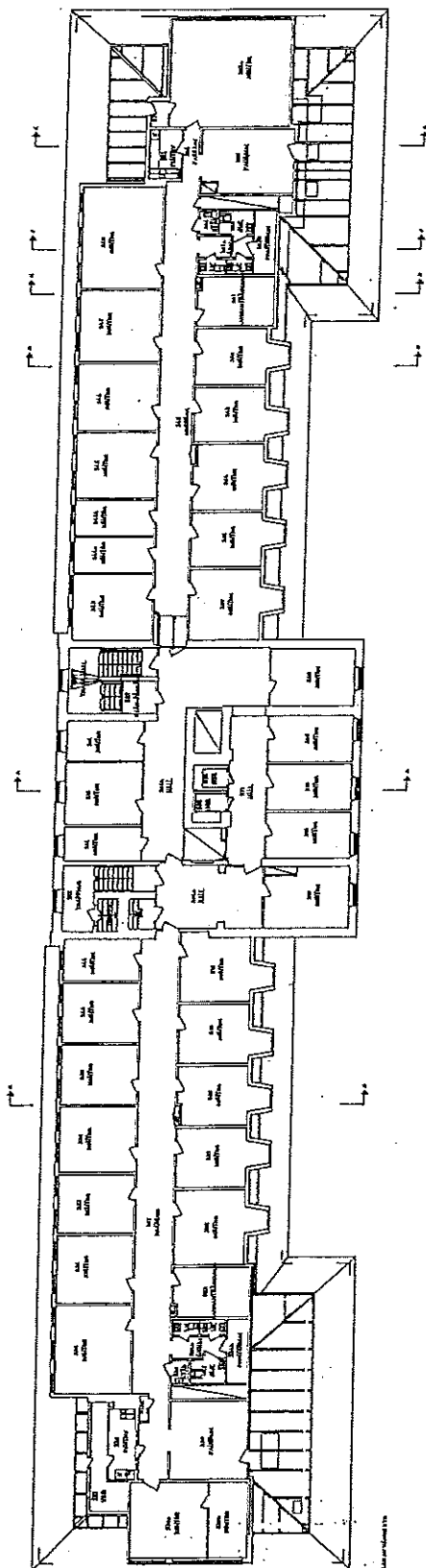
Åtgärd	Del av fastighet	Ansvarig
Tekniska brandskyddsåtgärder		
Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	* HG
Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	- -
Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	* HG
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	* HG
Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	HV
Släcksystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	- -
Brandgasventilation	Inom fastighet	HV
Skydd mot brand- och brandgas- spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV
Räddningsvägar	Inom fastighet	-
Stigarledningar	Inom fastighet	-
Brandskydd av bärande stomme		HV
Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	HV
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Ytskikts brandklass	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HV HG
Organisatoriska brandskyddsåtgärder		
Övningar	Utrymning fastighet	HG
Instruktioner och rutiner		HG
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	
*= Delat ansvar HV/HG		
Underskrift	Ort, datum	Ort, datum
	Stockholm 2011-07-01	Flim 110613
	Hyresvärd Fastighetsnämnden i Stockholm Stad	Hyresgäst Utbildningsnämnden
	Namn/förtydligande Gunnar Kellape	Namn/förtydligande Susanna Kihlberg

Bilaga 6

[illegible]

PM
110613. ce

[illegible]



1987	JUNI	STADEN	STADEN	STADEN
1988	JULI	STADEN	STADEN	STADEN
1989	AUGUSTI	STADEN	STADEN	STADEN
1990	SEPTEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
1991	OCTOBER	STADEN	STADEN	STADEN
1992	NOVEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
1993	DECEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
1994	JANUARI	STADEN	STADEN	STADEN
1995	FEBRUARI	STADEN	STADEN	STADEN
1996	MARTI	STADEN	STADEN	STADEN
1997	APRIL	STADEN	STADEN	STADEN
1998	MAY	STADEN	STADEN	STADEN
1999	JUNI	STADEN	STADEN	STADEN
2000	JULI	STADEN	STADEN	STADEN
2001	AUGUSTI	STADEN	STADEN	STADEN
2002	SEPTEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2003	OCTOBER	STADEN	STADEN	STADEN
2004	NOVEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2005	DECEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2006	JANUARI	STADEN	STADEN	STADEN
2007	FEBRUARI	STADEN	STADEN	STADEN
2008	MARTI	STADEN	STADEN	STADEN
2009	APRIL	STADEN	STADEN	STADEN
2010	MAY	STADEN	STADEN	STADEN
2011	JUNI	STADEN	STADEN	STADEN
2012	JULI	STADEN	STADEN	STADEN
2013	AUGUSTI	STADEN	STADEN	STADEN
2014	SEPTEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2015	OCTOBER	STADEN	STADEN	STADEN
2016	NOVEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2017	DECEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2018	JANUARI	STADEN	STADEN	STADEN
2019	FEBRUARI	STADEN	STADEN	STADEN
2020	MARTI	STADEN	STADEN	STADEN
2021	APRIL	STADEN	STADEN	STADEN
2022	MAY	STADEN	STADEN	STADEN
2023	JUNI	STADEN	STADEN	STADEN
2024	JULI	STADEN	STADEN	STADEN
2025	AUGUSTI	STADEN	STADEN	STADEN
2026	SEPTEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2027	OCTOBER	STADEN	STADEN	STADEN
2028	NOVEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2029	DECEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2030	JANUARI	STADEN	STADEN	STADEN
2031	FEBRUARI	STADEN	STADEN	STADEN
2032	MARTI	STADEN	STADEN	STADEN
2033	APRIL	STADEN	STADEN	STADEN
2034	MAY	STADEN	STADEN	STADEN
2035	JUNI	STADEN	STADEN	STADEN
2036	JULI	STADEN	STADEN	STADEN
2037	AUGUSTI	STADEN	STADEN	STADEN
2038	SEPTEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2039	OCTOBER	STADEN	STADEN	STADEN
2040	NOVEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2041	DECEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2042	JANUARI	STADEN	STADEN	STADEN
2043	FEBRUARI	STADEN	STADEN	STADEN
2044	MARTI	STADEN	STADEN	STADEN
2045	APRIL	STADEN	STADEN	STADEN
2046	MAY	STADEN	STADEN	STADEN
2047	JUNI	STADEN	STADEN	STADEN
2048	JULI	STADEN	STADEN	STADEN
2049	AUGUSTI	STADEN	STADEN	STADEN
2050	SEPTEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2051	OCTOBER	STADEN	STADEN	STADEN
2052	NOVEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2053	DECEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2054	JANUARI	STADEN	STADEN	STADEN
2055	FEBRUARI	STADEN	STADEN	STADEN
2056	MARTI	STADEN	STADEN	STADEN
2057	APRIL	STADEN	STADEN	STADEN
2058	MAY	STADEN	STADEN	STADEN
2059	JUNI	STADEN	STADEN	STADEN
2060	JULI	STADEN	STADEN	STADEN
2061	AUGUSTI	STADEN	STADEN	STADEN
2062	SEPTEMBER	STADEN	STADEN	STADEN
2063	OCTOBER	STADEN	STADEN	STADEN
2064	NOVEMBER	STADEN	STADEN	STADEN

PILTRADET 11
HYGÉNAD.01
PLAN : 05

3

ИЗДАТЕЛЬСТВО

●

PARTIAL

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

A

K

2

3

...

1066113

NOTE

77-50-116

Taxpayers

FILE

09-06

—
—