

## Tilläggsavtal nr 3

<b>Hyresvärd</b>	Mensettrahus AB (556598-5225), nedan "Hyresvärden"
<b>Hyresgäst</b>	Nacka kommun, kommunstyrelsen (212000-0167), nedan "Hyresgästen"
<b>Hyresavtal</b>	Avtal tecknat 2013-05-31 med löptid till 2023-08-31, tilläggsavtal nr 1 undertecknat 2013-09-25 samt tilläggsavtal nr 2 undertecknat 2013-09-25, nedan "Hyresavtalet"
<b>Hyresobjekt</b>	Fastigheten Mensättra 24:1, nedan "Hyresobjektet"

### Bakgrund

Hyresavtalets ändamål är bostäder för att tillgodose social- och äldreomsorgens behov i Nacka kommun, samt daglig verksamhet enligt lagen om stöd för vissa funktionshindrade. Hyresgästen har framfört önskemål om få ändra användningen av plan 3 i Hyresobjektet från daglig verksamhet till bostäder för ensamkommande flyktingbarn med bemanning dygnet runt.

Parterna har denna dag enats om följande tillägg till Hyresavtalet:

1. Plan 3 kommer att användas som bostäder för maximalt 16 ensamkommande flyktingbarn. Verksamheten kommer att ha bemanning dygnet runt. Med ensamkommande flyktingbarn avses barn upp till 18 års ålder. De ensamkommande flyktingbarnen får endast ha övernattande gäster efter personalens medgivande.
2. Hyresvärden kommer att bygga om plan 3 på sätt som framgår av bilaga 1 och 2 till detta tillägg till Hyresavtalet. Ombyggnaden skall uppfylla de krav som ställs på brandskydd enligt verksamhetsklass 3B.
3. Bashyran höjs till 2.390.000 kronor per år. Bilaga 3 till Hyresavtalet (Villkor för index) ändras så att bashyran utgör 2.390.000 kr (d.v.s. index skall beräknas på hela det utgående hyran).
4. Hyresavtalet förlängs till den 31 augusti 2033 utan rätt för någon av parterna att säga upp Hyresavtalet före sistnämnt datum. Parterna är ense om att Hyresgästen inte skall ha rätt att säga upp hela eller delar av Hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid med stöd av bestämmelserna i 12 kap 5§ Jordabalken.
5. Parterna ansöker gemensamt om att Hyresavtalet inkluderande detta tillägg skall omfattas av undantag enligt reglerna om s.k. blockuthyrning. Ansökan enligt bilaga 3 till detta tilläggsavtal skall undertecknas av båda parter och inges till Hyresnämnden.
6. Sedvanliga regler för bostäder (inkluderande reglerna i hyreslagen) skall gälla vad avser t.ex. nattro och allmän vårdplikt vid användande av bostäderna. Övriga grannar skall inte störas av musik eller andra störande ljud mellan kl 23.00 och 08.00.
7. Hyresgästen skall tillse att det råder förbud mot rökning samt förbud mot intag av alkohol och övriga droger på plan 3 och i de allmänna ytorna i Hyresobjektet.
8. Hyresgästen svarar för all eventuell skadegörelse i, på och i anslutning till Hyresobjektet som orsakas av de underhyresgäster som bor i Hyresobjektet.

9. Om erforderliga tillstånd för övervakningskamera meddelas av myndighet kommer Hyresvärden att installera 2 kameror vid huvudentrén.
10. För det fall Hyresvärden inte erhåller förlängning av det tillfälliga byggnadslovets för den dagliga verksamheten (som kommer att fortsätta bedrivas på plan 2 i Hyresobjektet även efter detta tilläggsavtals ikraftträdande) skall Hyresgästen istället använda även plan 2 för bostadsändamål.
11. Om verksamheten som bedrivs på plan 3 skulle komma att medföra orimligt höga kostnadsökningar för att försäkra Hyresobjektet skall Hyresvärden, försäkringsbolag och Hyresgästen inleda dialog om hur dessa kostnader skall hanteras. Om överenskommelse mot förmodan trots detta inte kan nås skall verksamheten på plan 3 ändras så att rimlig försäkringspremie kan erhållas. Med orimliga kostnadsökningar avses en premieökning på minst 1000 %. Hyresvärden ska vid angivna kostnadsökningar anlita annat välrenommerat försäkringsbolag än det försäkringsbolag som f.n. försäkrar Hyresobjektet om sådant försäkringsbolag erbjuder försäkring på motsvarande villkor som finns i nuvarande försäkring till en kostnad som gör att kostnadsökningen blir lägre än den angivna kostnadsökningen.
12. Hyresgästen skall snarast efter undertecknandet av detta tilläggsavtal till Hyresavtalet underrätta grannarna i det område i vilket Hyresobjektet är beläget om den ändrade användningen av plan 3 av Hyresobjektet.
13. Detta tillägg till Hyresavtalet börjar gälla 1 juni 2016, vilket också är det datum då Hyresgästen kan ta det ombyggda våningsplanet i bruk under förutsättning att Nacka kommun beviljat tillstånd för ändrad användning. Ansökan om bygglov och ändrad användning har inskickats av Hyresvärden och är under behandling vid tidpunkten för detta tilläggsavtals undertecknande. Detta tilläggsavtal är villkorat ett erforderligt tillstånd för att ändra verksamheten på plan 3 enligt ovan erhålls.

I övrigt gäller Hyresavtalets villkor.

Täby 2016-04-21

Mensettrahus AB



Anders Englund

Nacka 2016-

Nacka kommun

Bilaga 1  
Refintlig ritning

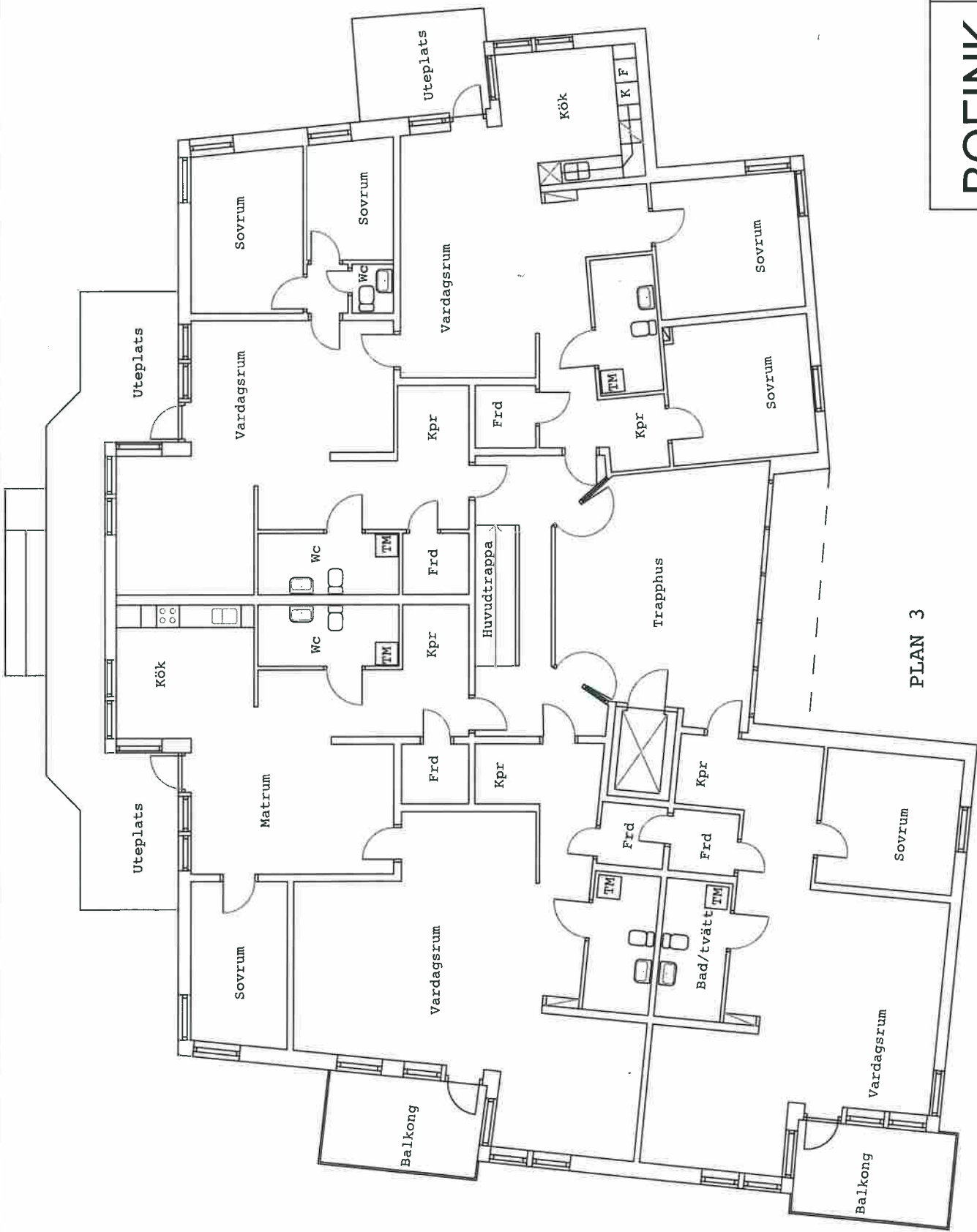
Mensättra 24,1  
Saltsjö-Boo

Plan 3  
PLANRITNING

SKALA 1:100 (A3)

**BOFINK**  
ARKITEKTER SIR MSA  
070 546 05 91 • 08 662 01 20 • STOCKHOLM DEN 9 APR

med  
JENNY ASKENFORS Arkitekt SIR/MSA



PLAN 3



Skala 1:100

*Handwritten signature or initials in blue ink.*



Hyresnämnden i Stockholm  
Box 8301  
104 20 Stockholm

**HYRESVÄRD:** Mensettrahus AB, 556598-5255

**FÖRETRÄDARE:** Anders Englund  
Advokatfirman Lexum  
Enhagsslingan 5  
187 40 Täby

**HYRESGÄST:** Nacka kommun kommunstyrelsen, 212000-0167  
131 81 Nacka

**FASTIGHET:** Mensättra 24:1, Saltsjö-Boo, Nacka kommun

**SAKEN:** Godkännande jämlikt 12 kap, 1 §, st 6 Jordabalken  
Blockuthyrning

oooo0000oooo

Genom bifogade tillägg till hyreskontrakt, nedan "Tilläggsavtalet", har Nacka kommun kommunstyrelsen, **nedan Hyresgästen**, och Mensettrahus AB, **nedan Hyresvärden**, ingått tillägg till avtal avseende förhyrning av bl.a. bostadslägenheter i rubricerade fastighet med adress Ornövägen 2, 132 32 Saltsjö-Boo.

Hyresgästen hyr ut ovanstående hyresobjekt som särskilt anpassad bostad enligt LSS 9:9 och hem för vård och boende (HVB) samt för daglig verksamhet enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade.

Genom Tilläggsavtalet och det ursprungliga avtalet har parterna bl.a. avtalat följande.

Hyrestid: Från den 1 september 2013 till den 31 augusti 2033.

Hyran har indexanpassats. Hyresgästen svarar för det inre underhållet. Hyresvärden och Hyresgästen är ense om att Hyresgästen inte ska ha rätt att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid med stöd av bestämmelserna i 12 kap 5 § Jordabalken. Hyresgästen svarar för den fastighetsskatt som belastar den förhyrda fastigheten.

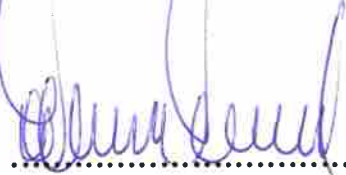
Undertecknade parter får härmed gemensamt hemställa om att Hyresnämnden godkänner det ursprungliga avtalet med bifogat tilläggsavtal bl.a. avseende avtalat förbehåll angående hyra inkluderande indexanknuten hyra och att Hyresgästen svarar för eventuell fastighetsskatt, inre underhållsskyldighet och i avtalet intaget förbehåll om att Hyresgästen inte har rätt säga upp hyresavtalet enligt bestämmelserna i 12 kap 5 § Jordabalken.

Hyresnämnden har tidigare enligt beslut av den 4 juni 2013 godkänt dispens för det ursprungligt tecknade hyresavtalet och denna ansökan avser således ansökan om godkännande, jämlikt 12 kap 1 § sjätte stycket jordabalken, av de ändringar som genom Tilläggsavtalet har gjorts av det ursprungliga hyresavtalet.

Stockholm den / 2016

Stockholm den / 2016

**Mensettra Hus AB**



.....  
Anders Englund

**Nacka kommun kommunstyrelsen**



**Bilagor:**

1. Tilläggsavtal daterat 18 april 2016
2. Hyresnämndens godkännande av den 4 juni 2013

Hyresnämnden i Stockholm  
Box 8301  
104 20 Stockholm

Dnr ..... 5569

Ink. 2013-05-17

Hyresnämnden i Stockholm  
Aktbil. nr .....

**HYRESVÄRD:** Mensettrahus AB, 556598-5255

**FÖRETRÄDARE:** Anders Englund  
Advokatfirman Lexum  
Enhagsslingan 5  
187 40 Täby

**HYRESGÄST:** Nacka kommun kommunstyrelsen, 212000-0167  
131 81 Nacka

**FASTIGHET:** Mensättra 24:1, Saltsjö-Boo, Nacka kommun

**SAKEN:** Godkännande jämlikt 12 kap, 1 §, st 6 Jordabalken  
Blockuthyrning

oooo0000oooo

Genom bifogade hyreskontrakt, dagtecknat, har Nacka kommun kommunstyrelsen, nedan Hyresgästen, och Mensettrahus AB, nedan Hyresvärden, ingått avtal avseende förhyring av bl.a. 7 st bostadslägenheter i rubricerade fastighet med adress Omövägen 2, 132 32 Saltsjö-Boo.

Hyresgästen hyr ut ovanstående hyresobjekt som särskilt anpassad bostad enligt LSS 9:9 samt för daglig verksamhet enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade..

Mellan parterna har ingåtts bifogade tidsbestämda avtal, upptagande bl.a.:

Hyrestid: Från den 1 September 2013 och 10 år därefter.

Hyran har indexanpassats. Hyresgästen svarar för det inre underhållet.

*Handwritten signature and initials*

Hyresvärden och Hyresgästen är ense om att Hyresgästen inte ska ha rätt att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid med stöd av bestämmelserna i 12 kap 5 § Jordabalken. Hyresgästen svarar för den fastighetsskatt som belastar den förhyrda fastigheten.

Undertecknade parter får hämed gemensamt hemställa om att Hyresnämnden godkänner bestämmelserna i bifogade hyresavtal jämte bilagor med bl.a. avtalet förbehåll angående hyra inkluderande indexanknuten hyra, inre underhållsskyldighet och i avtalet intaget förbehåll om att Hyresgästen inte har rätt säga upp hyresavtalet enligt bestämmelserna i 12 kap 5 § Jordabalken.

Stockholm den 16 15 2013

Stockholm den 15/5 2013

Mensettra Hus AB

Anders Englund

Nacka kommun kommunstyrelsen

Anna Klagen

Hyresnämnden i Stockholm Beslut 2013-06-04

Hyresnämnden godkänner det mellan parterna träffade hyresavtalet daterat den 15 resp. 16 maj 2013 (aktbil. 2) i den del dispens har begärts oron för ett sådant förbehåll som avses i 12 kap. 1 § 4 stycke 1 skicket jordabalken. Beslutet kan inte överklagas.

Eva Reldén

1/11/13