

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1 Tillstånd

Hyresgästen ska vid varje tidpunkt inneha relevanta och nödvändiga tillstånd, i förekommande fall inklusive bygglov, från behöriga myndigheter avseende den i hyresobjektet bedrivna verksamheten. För det fall bygglov som krävs för verksamheten upphör är hyresgästen skyldig att omedelbart upphöra med verksamheten som inte längre tillåts, men ska ändå betala full hyra enligt hyresavtalet.

2 Hyresobjektets omfattning och användning

Hyresobjektet omfattar hela registerfastigheten XXX med tillhörande byggnad. Byggnadens lokalarea uppgår till cirka XXX kvm. Lokalytan har inte uppmätts inför kontraktstecknandet och kan därför avvika från verkliga förhållanden. Hyresobjektet framgår av bilaga 1 till hyresavtalet.

Hyresobjektet uthyres för att användas till XXX.

3 Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i befintligt skick. Hyresgästen som ägt hyresobjektet fram till hyrestidens början är väl förtrogen med hyresobjektets skick och godtar därför lokalens skick vid hyrestidens början. Hyresgästen har således inte rätt att ställa krav på avhjälpande av brister i lokalen som föreligger vid hyrestidens början. Hyresvärden är dock skyldig att utföra sådant sedvanligt periodiskt underhåll som åligger hyresvärden, med skäliga underhållsintervall.

4 Framtida tilläggs- och nyinvesteringar

Det antecknas att hyresavtalet ingår i en större affär mellan parterna i vilken hyresgästen åtagit sig att avropa och hyresvärden att utföra större om- och nybyggnadsprojekt avseende Stavsborgsskolan, Sågtorpsskolan och Ektorps skola.

Utöver om- och nybyggnadsprojekten enligt föregående stycke åtar sig hyresvärden att i framtiden genomföra de investeringar på hyresobjektet som hyresgästen från tid till annan begär, varvid parterna först ska samråda och komma överens om omfattning och utformning av de aktuella investeringarna. De investeringar som hyresvärden ska genomföra åt hyresgästen enligt denna punkt ska, med viss särreglering för sådana investeringar som omfattas av punkten 16, utföras i enlighet med bilaga 5 till hyresavtalet.

Hyresvärdens skyldighet att utföra investeringar enligt denna punkt förutsätter att hyresvärden erhåller för åtgärderna erforderliga myndighetstillstånd, såsom bygglov.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran under tid då hyresvärden låter utföra investeringar på hyresobjektet i enlighet med hyresgästens begäran.

5 Index

Av det i kontraktet angivna beloppet – XXX kronor – skall hundra (100) procent utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2016.

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.

6 Fastighetsskatt

Idag utgår ingen fastighetsskatt, då användningen inte är skattepliktig. I den mån hela eller delar av fastigheten skulle bli skattepliktig till fastighetsskatt, skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlagga ersättning härför. Hyresgästens andel skall anses vara 100 %.

7 Drift och underhåll snöröjning och trädgårdsskötsel

Parternas respektive ansvar för drift och underhåll samt snöröjning och trädgårdsskötsel m m framgår av bilaga 3, gränsdragningslista.

8 Allmänna ordningsföreskrifter

Hyresgästen är allmänt skyldig att följa av hyresvärden vid varje tid lämnade allmänna ordningsföreskrifter rörande fastigheten och området samt i övrigt iaktta vad som erfordras för ordning och gott skick inom fastigheten och området, även som följa föreskrifter som utfärdas av myndighet. Hyresgästen ansvarar hyresrättsligt för såväl personal, elever, besökande och andra som inrymmer i hyresobjektet.

Hyresvärden ansvarar för att inhämta tillstånd från konstnär eller annan berörd rättsinnehavare innan arbeten som påverkar konstföremål som är fast anbringade i byggnad eller på fastigheten utförs.

9 Tekniska installationer, användning av kök mm

Hyresgästen svarar för och bekostar inbrottslarm, innefattande tecknande av utryckningsavtal, och andra tekniska installationer till egen lokal i den mån så önskas och har att ombesörja och bekosta underhåll av sådana egna installationer i de förhyrda lokalerna.

Hyresgästen äger rätt att, vid temporära behov, i befintligt kök, om sådant finns i den förhyrda lokalen, använda detta även för att tillreda mat etc. även för andra kommunala verksamheter. Hyresgästen äger däremot inte rätt att använda köket för att tillreda mat etc. för icke kommunal verksamhet, utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

10 Försäkring

Hyresgästen ska teckna erforderliga försäkringar för sin verksamhet. Om hyresgästen bedriver verksamhet med särskild risk för skadedjur åligger det hyresgästen att vidmakthålla skadedjursförsäkring. Fastighetsförsäkring ska tecknas och bekostas av hyresvärden. Vid skada

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

som ska ersättas av hyresgästen, ska om och i den mån ersättning utbetalas från hyresvärdens försäkring, hyresgästens ersättningsansvar vara begränsat till hyresvärdens självrisk.

11 Städning

Hyresgästen ansvarar för och bekostar invändig städning av byggnaderna.

12 Skyltar, belysning mm

Hyresgästen har rätt att disponera del av fastighetens fasader-, tak- eller annan yta för belysning, ljusreklam och skyltning. Skyltar ska följa fastighetens skyltprogram och grafiska profil. Hyresgästen ska lämna förslag till utförande för hyresvärdens granskning och godkännande. Hyresgästen inhämtar erforderliga tillstånd, som t.ex. bygglov, och svarar för samtliga kostnader hänförliga till denna punkt. Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden. Hyresgästen äger vidare rätt att vid behov anordna belysning i anslutning till byggnader och i parkmiljö.

13 Brandskydd

Hyresgästen ansvarar för systematiskt brandskyddsarbete enligt brandskyddsbilagan, bilaga 4.

14 Myndighetskrav

Hyresvärden ansvarar för att fastigheten och byggnader på denna samt tillbehör till fastigheten uppfyller samtliga efter hyrestidens början uppkomna fastighetsspecifika lag- och myndighetskrav.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsspecifika åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för hyresobjektets fortsatta nyttjande för avsedd användning. Detta ansvar gäller även för sådana förhållanden som förelåg eller hade sin grund i hur den förhyrda lokalen var gestaltad före tillträdet. Hyresgästen ansvarar även för fastighetsspecifika lag- och myndighetskrav som avser tiden före hyrestidens början.

15 Skador, fel och onormalt slitage i övrigt

Hyresvärden ansvarar för skador som uppkommer p g a fel eller försummelse i av hyresvärden genomförda installationer. Hyresgästen ansvarar, oberoende av vållande, för skador på utvändiga ytor/fasad, som beror på inbrott, skadegörelse, åverkan eller annan sådan brottslig handling och samtliga skador på porslin i våtutrymmen och WC till följd av skadegörelse, liksom för glaskross på fönster i fasad och i entrédörrar.

Hyresgästen ansvarar för klottersanering och onormalt slitage invändigt och i övrigt för fel och skador som orsakas genom försummelse eller vårdslöshet.

16 Energi och miljöarbete

Det åligger hyresvärden att på egen bekostnad successivt genomföra investeringar på hyresobjektet i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Hyresvärden ska kontinuerligt, minst en gång var fjärde år, uppdatera eller upprätta ny energideklaration för hyresobjektet. Hyresvärden åtar sig härtil att inom en överskådlig framtid genomföra sådana lösningar för att effektivisera energianvändningen som framgår av den framtagna energideklarationen, förutsatt att besparingen står i rimlig proportion till kostnaden för

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

åtgärden samt under förutsättning att Hyresgästen ger sitt samtycke till åtgärden. Inom två (2) år från hyrestidens början ska hyresvärden, under förutsättning att det är tekniskt genomförbart och med en rimlig besparing i relation till kostnad för genomförande, ha tillsett att hyresobjektet har infört ett system som möjliggör individuell mätning och debitering av el, värme- och varmvattenförbrukning. Vid införande av sådant system för separat mätning ska hyresgästen fortsättningsvis själv betala för förbrukningen av ifrågavarande nyttighet, mot att hyresgästen erhåller en hyresreduktion hänförligt till att hyresvärden inte längre bär kostnaden för ifrågavarande nyttighet.

Parterna ska i god anda komma överens om förutsättningarna för hur hyresgästen ska kompensera hyresvärden för investeringen i separat mätning samt hur kostnadsbesparingen till följd av minskad förbrukning ska fördelas mellan parterna.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran under tid då hyresvärden låter utföra arbete till efterkommande av ovanstående avtalsförpliktelser.

17 Kompensation vid väsentligt kontraktsbrott

Skulle någondera part i väsentlig mån låta bli att fullgöra sina skyldigheter enligt avtalet har den andra parten rätt till kompensation för den eventuella skada som den skadelidande parten åsamkas på grund av avtalsbrottet.

18 Överlåtelse

Hyresgästen äger inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga samtycke överlåta hyresrätten.

19 Bevakning

Hyresgästen ansvarar för och bekostar rondering och bevakning såväl invändigt som utvändigt.

20 Andrahandsupplåtelse

Hyresgästen äger rätt att inom ramen för hyresgästens verksamhet i lokalen upplåta hela eller delar av hyresobjektet i andra hand. Innan så sker skall hyresgästen skriftligen underrätta hyresvärden om förhyrningen och därvid tillställa denne en kopia av upplåtelseavtalet. Hyresvärden skall ha rätt att motsätta sig sådan upplåtelse om hyresvärden visar att sådan upplåtelse skulle innebära påtagliga men för hyresvärden, varvid bl a frågor kring mervärdesskatt vid uthyrning i andrahand enligt punkt 26 nedan skall beaktas.

Korttidsförhyrningar såsom tillfällig uthyrning/upplåtelse för logi i samband med idrottsevenemang för ungdomsverksamhet behöver inte hyresvärdens tillstånd. Det åligger hyresgästen att inhämta erforderliga tillstånd hos brandmyndigheten och ansvara för att alla uppställda krav på utrymning och brandskydd för upplåtelsen är uppfyllda.

21 Pantsättning/inskrivning

Hyresrätten enligt detta hyresavtal får inte av hyresgästen pantsättas eller användas som säkerhet i någon annan form och inte heller inskrivas i fastigheten.

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

22 Övrigt

I den mån hyresgästen underlåter att utföra åtgärder som enligt detta avtal inklusive den bifogade gränsdragningslistan åligger hyresgästen, äger hyresvärden rätt att utföra dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.

23 Ändringar mm

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan hyresvärden och hyresgästen rörande hyresförhållandet har intagits i hyresavtalet och/eller eventuellt i ett mellan parterna träffat fastighetsöverlåtelseavtal omfattande den aktuella fastigheten. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med hyresavtalets tillkomst. Ändringar och tillägg till hyresavtalet skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av hyresvärden och hyresgästen.

24 Återställandeskyldighet

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i godtagbart skick. I bedömningen av vad som ska anses utgöra godtagbart skick ska hänsyn tas till normalt slitage under hyrestiden.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet.

25 Specifika villkor för hyresobjektet

Hyresgästen har rätt till tillfart för trafik till aktuell byggnad på hyresobjektet.

26 Mervärdesskatt

Hyresvärden har rätt att bli skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av hyresobjekten enligt vid var tid gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen (1994:200). Hyresgästen ska utöver hyran erlagga mervärdesskatt som är förenlig med mervärdesskattelagen.

Enligt nu gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen kan hyresvärden bli skattskyldig till mervärdesskatt för stadigvarande uthyrning av fastighet till hyresgästen. Detta gäller under förutsättning att uthyrningen inte avser stadigvarande bostad samt att hyresgästen inte vidareuthyr fastigheten för användning i en verksamhet som inte medför skattskyldighet till mervärdesskatt eller rätt till återbetalning av mervärdesskatt som bedrivs av någon annan än staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund. För att skattskyldigheten ska börja gälla krävs vidare att mervärdesskatt har angivits i faktura, vilken ska ha utfärdats senast sex (6) månader från den första dagen i den uthyrningsperioden som fakturan avser.

Om Hyresvärdens skattskyldighet för mervärdesskatt upphör på grund av ändrade lagregler, hyresgästens agerande eller av annan anledning och hyresvärden därigenom blir skyldig att på sina inköp jämka tidigare avdragen ingående mervärdesskatt och/eller hyresvärden förlorar avdragsrätt för mervärdesskatt på framtida investeringar enligt gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Ersättning ska utges vid samma tidpunkt som hyresvärden är skyldig att erlagga betalning till Skatteverket. Om hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

driftskostnader ska hyresgästen även erlagga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning i form av icke avdragsgill ingående mervärdesskatt som följer härav. För det fall hyresgästen lämnat felaktiga uppgifter avseende lokalens nyttjande som medför att hyresvärden påförs skattetillägg och kostnadsränta ska hyresgästen ansvara härför.

För det fall mervärdesskattelagens bestämmelser ändras så att uthyrningen medför obligatorisk skattskyldighet för hyresvärden ska, på begäran av endera part, hyresvärden och hyresgästen inleda diskussioner om hantering av mervärdesskatten. Detsamma gäller om regler med liknande effekt avseende skattskyldigheten införs.

Parterna har gjort bedömningen att fastigheterna Nacka Sicklaön (162:5) (Villa Lidforss) och Nacka Erstavik 26:31 (Båthöjdens boende) nyttjas för icke-momspliktig verksamhet. Detta gör att Hyresvärden inte kommer att kunna bli skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av dessa objekt. Parterna är eniga om att Hyresvärden inte ska ha någon kompensation av Hyresgästen med anledning av att avdragsrätt för mervärdesskatt saknas beträffande dessa hyresobjekt.