

# SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Bilaga 1

Avser	Hyresavtal nr 10101 0101 00	i fastigheten, ort Älta 14:97, Älta
Hyresvärd	Hemsö Baggen AB	Personnr/orgnr 556709-6812
Hyresgäst	Nacka Kommun	Personnr/orgnr 212000-0167

## 1 LOKALENS STORLEK, OMFATTNING, IORDNINGSTÄLLANDE, SKICK OCH ANVÄNDNING

### 1.1 LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING, IORDNINGSTÄLLANDE OCH SKICK

Vad som uthyrs enligt denna förhyrning benämns i fortsättningen "Lokalen". Villkoren för förhyrningen av Lokalen regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Fastighetsägarna Sverige, formulär 12B2 (4 sid), "Formuläret" inklusive tillhörande bilagor, tillsammans kallat "Hyresavtalet". Lokalen är belägen i fastigheten Älta 14:97, nedan kallad "Fastigheten".

Lokalen har den storlek och omfattning som framgår av sidan 1 i Formuläret och enligt bilagd ritning, bilaga 2.

Hyresvärden iordningställer Lokalen i enlighet med vad som framgår av bilaga 5 "Projektgenomförandebilaga". Lokalens area kan komma att förändras med anledning av den nybyggnad som kommer att ske i Fastigheten. Lokalens omfattning såsom den har angivits på bilagda ritning, bilaga 2, är preliminär och Lokalens omfattning kan således komma att justeras inom ramen för Hyresavtalet; se bilaga 5. Oavsett slutlig justering ska Lokalen anses utgöra samma hyresobjekt och avse samma hyresförhållande. Ändring av lokalarean enligt denna bestämmelse medför inte rätt för Hyresgästen att säga upp detta hyresavtal. När Lokalen färdigställts ska ny ritning biläggas Hyresavtalet som en ny bilaga 2.

Lokalen uthyrs efter avslutad produktion med den utformning och i det skick som i huvudsak framgår av bilaga 5. Avvikelser från vad som avtalats mellan Parterna och som är av ringa art ska inte anses som avvikelser från avtalat skick.

Lokalens utformning och skick kan komma att ändras genom särskild överenskommelse i enlighet med Parternas skriftliga överenskommelse avseende genomförande av produktion av Lokalen, se bilaga 5.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa kompletteringsarbeten kan komma att kvarstå efter tillträdesdagen för iordningställande av Lokalen och Fastigheten, varför Lokalen och Fastigheten vid hyrestidens början kan komma att vara i avvikande skick eller inte fullt tillgänglig jämfört med vad som i övrigt anges i Hyresavtalet. För tid under vilken Hyresvärden utför sådana arbeten som avses i detta stycke äger inte Hyresgästen rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning av vad slag det vara må.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Hyresvärden är medveten om att den verksamhet som Hyresgästen kommer att bedriva i Lokalen ställer särskilda krav på god planering och dialog med Hyresgästen i syfte att minimera störningar för verksamheten.

## 1.2 ANVÄNDNING

Lokalen hyrs ut för att användas till grund- och förskola med kultur, idrott, fritid och liknande kommunalverksamhet. Lokalen är dimensionerad för maximalt 1 260 elever samt erforderlig personal vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet.

## 1.3 TILLTRÄDESDAG

Hyresgästen är medveten om att Lokalen är belägen i en Fastighet som är föremål för nybyggnad. Dessa arbeten kan medföra förseningar av den i Formuläret angivna tillträdesdagen "Tillträdesdagen" Se vidare Projektgenomförandebilaga, bilaga 5.

## 2 TILLÄGG TILL HYRA

### 2.1 INDEXREGLERING

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till bashyran utgå med ett visst procentpåslag enligt nedanstående grunder. Med bashyran menas i detta Hyresavtal 100% av den i Hyresavtalet angivna hyran, eller 27 568 480 kronor.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2020. Bastalet är f.n. okänt. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till Bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal, varmed indextalet ändrats i förhållande till Bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid Bashyrans förändring beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

### 2.2 FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen ska samtidigt med hyran till Hyresvärden erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för den taxeringsenhet där Lokalen är belägen. Andelen beräknas såsom Lokalens area dividerad med den totala uthyrningsbara arean i den taxeringsenhet där Lokalen är belägen (andelstal).

Den taxeringsenhet Lokalen är belägen i har en total uthyrningsbar lokalarea om 13 004 m<sup>2</sup>. Lokalens på ritning uppmätta area uppgår till 13 004 m<sup>2</sup>, vilket för närvarande ger ett andelstal om 100 %.

Medför allmän eller särskild fastighetstaxering under hyrestiden att fastighetsskatt uppkommer eller ändras ska Hyresgästen betala à conto den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på Lokalen. Så snart beslut om ny fastighetstaxering föreligger, ska mellanskillnaden mellan den beslutade fastighetsskatten som belöper på Lokalen och vad som debiterats Hyresgästen regleras mellan parterna.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Enligt de regler som gäller vid Hyresavtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 0 kronor per år. Hyresvärden kommer att vid kommande taxering av Fastigheten och därpå följande omtaxeringar av Fastigheten eftersträva lägsta möjliga taxeringsvärde.

## **2.3 FÖRBRUKNINGSMEDIA OCH DRIFTKOSTNADER**

### **2.3.1 ELKOSTNAD**

I hyran ingår kostnad för el för normal förbrukning för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen.

### **2.3.2 VÄRME/VARMVATTEN/UPPVÄRMNING**

I hyran ingår kostnad för uppvärmning och varmvatten för normal förbrukning för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen. Hyresgästen ska betala kostnaden för uppvärmning och varmvatten utöver den för verksamheten normala, såsom för bassänger m.m. I förekommande fall ska Hyresgästen anskaffa och installera undermätare för el för uppmätning av den förbrukning Hyresgästen svarar för.

### **2.3.3 VATTEN OCH AVLOPP**

I hyran ingår kostnad för vatten och avlopp för normal förbrukning för den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen. Hyresgästen ska betala kostnaden för vattenförbrukning utöver den för verksamheten normala, såsom för kylmaskiner, maskiner tillhörande driften eller andra speciella installationer. I förekommande fall ska Hyresgästen anskaffa och installera vattenmätare för uppmätning av den förbrukning Hyresgästen svarar för.

### **2.3.4 KYLNING AV INOMHUSTEMPERATUR**

Hyresvärden tillhandahåller kyla i Lokalen i den omfattning som krävs för Miljöbyggnad silver och BBR.

### **2.3.5 EMBALLAGE OCH AVFALLSHANTERING**

Hyresgästen ska sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakar olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen ska tillse att avfall hanteras i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelade enligt författning eller av Hyresvärden. Hyresgästen svarar för eventuella kostnader för anpassning av avfallshanteringssystem i Lokalen under hyrestiden. Hyresgästen har även att informera sina anställda och anlitate entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser

Emballage och avfallshämtning ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

## **2.4 MOMS**

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till moms för Lokalen. Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet eller verksamhet som möjliggör att Lokalen kan omfattas av frivillig skattskyldighet till moms för Hyresvärden, t.ex. verksamhet som bedrivs av landsting, kommun eller statlig myndighet. Om Hyresgästen upphör att bedriva momspliktig verksamhet i Lokalen eller sådan verksamhet som medför att Hyresvärdens frivilliga skattskyldighet upphör, ska Hyresgästen förutom vad som anges på sidan 2 i Formuläret, även fullt ut ersätta Hyresvärden för skattetillägg och ränta.

I det fall Lokalen helt eller delvis har vidareupplåtits, i ett eller flera led, är Hyresgästen även ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden enligt ovan för åtgärd som vidtas av andrahands- eller tredjehandshyresgäst.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## 2.5 HYRESRABATT

Hyresgästen erhåller en hyresrabatt om totalt 12 000 000 kronor, vilken fördelas enligt nedan.

För perioden 2023-07-01 – 2024-06-30 uppgår hyresrabatten till 5 000 000 kronor (exklusive mervärdesskatt).

För perioden 2024-07-01 – 2025-06-30 uppgår hyresrabatten till 4 000 000 kronor (exklusive mervärdesskatt).

För perioden 2025-07-01 – 2026-06-30 uppgår hyresrabatten till 3 000 000 kronor (exklusive mervärdesskatt).

Hyresrabatten erhålls i samband med respektive hyras förfallodag och fördelas inom respektive period med lika stora delar varje förfallodag.

Hyresrabatten är villkorad av att Hyresgästen betalar samtliga hyror senast på förfallodagen. Betalar inte Hyresgästen hyran i rätt tid och Parterna inte uttryckligen kommer överens om annat, eller om Hyresgästen försätts i konkurs, upphör hyresrabatten omedelbart att gälla.

## 3 DRIFT, UNDERHÅLL OCH BRUKANDE

### 3.1 ANSVAR FÖR UNDERHÅLL MM

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation och i förekommande fall kyla i hus A är normalt i drift kl. 07.00 – 23.00, med undantag för reparations- och servicearbeten.

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation och i förekommande fall kyla i hus B är normalt i drift kl. 07.00 – 21.00 vardagar, med undantag för reparations- och servicearbeten.

Ventilationen är dimensionerad för maximalt 1 260 elever samt erforderlig personal vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet.

Önskar Hyresgästen att ventilation och i förekommande fall kyla, ska tillhandahållas under tid utöver ovan angivna tider kommer kostnaden för detta att debiteras Hyresgästen motsvarande Hyresvärdens självkostnad.

Hyresvärden ska fortlöpande underhålla Lokalen vad avser byggnadsstomme och byggnadens fasta installationer för att försörja byggnaden med el, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation.

Hyresgästen svarar för och bekostar underhåll och reparationer i den omfattning som framgår av gränsdragningslista, bilaga 3. Parterna ska vid utövande av sin vårdplikt och underhållningsskyldighet utöver övriga skyldigheter under avtalstiden ta miljöhänsyn vid val av material och metoder.

För åtgärder som Hyresgästen ger upphov till genom en felaktig användning, onormalt slitage och åverkan ska Hyresgästen alltid stå det fulla ansvaret. Inom Lokalen står Hyresgästen samma ansvar även för åtgärder som Hyresgästens kunder och besökare ger upphov till.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## 3.2 HYRESGÄSTENS ANSVAR AVSEENDE INSTALLATIONER NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN

### 3.2.1 FETTAVSKILJARE

Hyresvärden installerar fettavskiljare för Hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska teckna erforderligt tömningsavtal enligt myndigheternas krav, sådant avtal ska uppvisas för Hyresvärden utan anfordran.

Erforderligt underhåll och tömning samt övrig skötsel och drift av fettavskiljare åvilar Hyresgästen.

### 3.2.2 SOTNING IMKANALER

Hyresvärden ombesörjer sotning av imkanaler på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen ska tillse att fettfilter i frånluften, monterade ovan stekbord, rengöres regelbundet och ansvarar i övrigt för det som framgår av gränsdragningslistan, bilaga 3.

### 3.2.3 GAS

I förekommande fall ska Hyresvärden skriftligen godkänna användning av gas för Hyresgästens verksamhet och godkänna uppställningsplats för gastuber. Installation av gasledning och övriga gasinstallationer utförs och bekostas av Hyresgästen. Hyresgästen svarar för nödvändig tilläggsutrustning för brandbekämpning. Hyresgästen ansvarar för att hantering av gas sker i enlighet med de föreskrifter som uppställs av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) (Föreskriften SÄIFS 2000:4, eller det som kommer i dess ställe) samt att besiktning sker av besiktningspliktig användning. Hyresgästen ansvarar för att eventuella besiktningsanmärkningar åtgärdas. En kopia av godkänt besiktningsprotokoll ska tillställas Hyresvärden efter utförd besiktning.

### 3.2.4 BACKUP-SYSTEM FÖR MEDIAFÖRSÖRJNING

För det fall avbrott i mediaförsörjningen allvarligt kan påverka Hyresgästens verksamhet uppmanas Hyresgästen att säkerställa att denne har tillräckliga backup-system härför. Innan installation av sådant backup-system sker ska Hyresvärden meddelas skriftligen. Det åligger Hyresgästen att ansvara för att eventuell reservkraft kontinuerligt testas.

### 3.2.5 KÖK OCH MATLAGNING

Hyresgästen har ett tillagningskök. Köket får endast användas för tillagning av mat för skolans/förskolans egna behov. Hyresgästen äger inte rätt att bedriva matlagning i köket åt andra skolor/förskolor eller liknande verksamheter, om inte annat skriftligen har överenskommit.

Hyresgästen svarar för att ventilationsfilter i flätkåpa rengörs regelbundet och fläktarna ska rengöras enligt skötselinstruktion. Fel eller skador som uppstår p.g.a. att filter inte har rengjorts enligt ovan ansvarar hyresgästen för.

## 3.3 OMBYGGNADER OCH ÄNDRINGAR I LOKALEN UNDER HYRESTIDEN

### Hyresgästens ändringar av Lokalen

Hyresgästen har endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden rätt att låta utföra installations-, ombyggnads- och inredningsarbeten i Lokalen eller vidta åtgärder som påverkar Fastigheten i övrigt. Arbetena får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresvärden har ej rätt att utan skälig anledning neka entreprenören om den är LOU upphandlad av kommunen.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Lämnar Hyresvärden sitt medgivande (godkänns genom tilläggsavtal), är det likväl Hyresgästens skyldighet att se till att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas samt att arbetena utförs fackmannamässigt och i enlighet med gällande normer och författningar. Hyresgästen ska i god tid före arbetet påbörjas informera Hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster inom Fastigheten om tidplanen för arbetena och dess omfattning.

Vid åtgärder som berörs av denna bestämmelse gäller vad som framgår av det tilläggsavtal som parterna ska upprätta. I detta tilläggsavtal skall det framgå om återställande krävs vid avflytt.

### **Hyresvärdens byggnads- och installationsarbeten**

Hyresvärden har rätt att efter det att Hyresgästen har tillträtt Lokalen utföra byggnads- och installationsarbeten såsom framdragning av ledningar för värme, ventilation, vatten, avlopp, el eller liknande.

Hyresvärden förbinder sig att i god tid underrätta Hyresgästen om planerade åtgärder i Lokalen samt i samråd med Hyresgästen överenskomma när och under vilken tid arbetet ska utföras. Vid utförande av sådana åtgärder i Lokalen ska Hyresvärden ta hänsyn till Hyresgästens verksamhet och i möjligaste mån försöka begränsa negativ påverkan för dennes verksamhet. Om på Hyresgästens begäran en överenskommelse om att utförande av arbeten enligt ovan ska utföras på icke normal arbetstid träffas mellan Hyresvärd och Hyresgäst, ska Hyresgästen stå för de extra kostnader som uppstår med anledning av detta.

### **3.4 SNÖRÖJNING, HALKBEKÄMPNING, SANDNING**

Hyresvärden svarar för snöröjning, halkbekämpning och sandning av gångvägar, parkering, utrymningsvägar och körbara ytor. Hyresgästen ansvarar för snöröjning och sandning enligt gränsdragningslista, bilaga 3.

### **3.5 ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.**

Om Hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt Hyresavtalet, förutom betalning av hyra och hyrestillägg, och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål, har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad. För det fall annan hyresgäst eller tredje man framför rimligt anspråk mot Hyresvärden på nedsättning av hyran eller annan ersättning med anledning av Hyresgästens åsidosättanden enligt ovan ska Hyresgästen hålla Hyresvärden skadeslös. För det fall anspråk framställs till Hyresvärden ska Hyresvärden underrätta Hyresgästen.

### **3.6 NEDSÄTTNING AV HYRA**

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av Lokalen eller Fastigheten i övrigt. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetena ska utföras.

Tillfälligt avbrott i försörjningen av el, vatten, avlopp, värme, ventilation eller dylikt medför inte rätt till nedsättning av hyra eller skadestånd. Om Hyresgästens verksamhet påverkas även vid ett tillfälligt avbrott i media försörjningen åligger det Hyresgästen att säkerställa att det finns erforderligt backup-system. Se punkt 3.2.4 ovan.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## 3.7 MILJÖCERTIFIERINGAR

Hyresvärden arbetar med miljöcertifiering av sina fastigheter enligt olika miljöcertifieringssystem, till exempel Miljöbyggnad, Svanen eller BREEAM In-use. Byggnaden har byggts och bedömts utifrån olika krav gällande bland annat energi, inomhusmiljö och material. Miljöcertifieringar granskas och godkänns av en tredje part. Detta innebär att certifieringen granskas av specialister som säkerställer att byggnaden uppfyller de krav som certifieringen ställer. För Miljöbyggnad sker granskningen i förvaltningsfasen, inom två år från när fastigheten tas i drift. Det är därför av synnerlig vikt för Hyresvärden att ta del av den information som finns och vidta de åtgärder som krävs för att upprätthålla denna certifiering. Hyresgästen förbinder sig att följa de instruktioner och anvisningar som Hyresvärden tillhandahåller avseende bland annat materialval, energiförbrukning och ventilation.

Parterna ska sträva efter att hålla en så låg energiförbrukning som möjligt, till exempel gällande drifttider, inomhustemperaturer och nyttjande av el.

Hyresgästen ska verka för en god inomhusmiljö. Områden som berörs här är framförallt påverkan på ventilationssystemet, fukt, dagsljus och termiskt klimat sommar och vintertid. Hyresgästen ska undvika att möblera framför eller på annat sätt stänga ventilationsdon. Hyresgästen ska se till att onödiga solinstrålning minimeras sommartid.

Parterna ska ta miljöhänsyn vid metoder och materialval i Lokalen. Det ska ske genom att parts val av material ska utgå från Sunda Hus, eller en annan på marknaden etablerad materialdatabas. Parterna ska vidare vid utbyte välja material utifrån låg energianvändning och lång livslängd och där så är möjligt välja snålspolande utrustning i Lokalen. För Svanenmärkta byggnader ska rekommendationerna i Drift- och underhållspärmen följas. Hyresvärden förordar val av närproducerade material med miljövänliga transporter. Hyresvärden är medveten om att Hyresgästen råder under LOU och att dess regler måste följas.

Hyresgästen är skyldig att omgående rapportera alla avvikelser i brukande samt eventuella ombyggnader eller anpassningar som kan påverka Miljöbyggnadscertifieringen till Hyresvärden.

## 4 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

### 4.1 ORDNINGSGREGLER

Hyresgästen är skyldig att följa de säkerhetsföreskrifter och ordningsregler som Hyresvärden, försäkringsbolag, eller myndigheter utfärdar.

### 4.2 OLYCKSSKYDD MM

Hyresvärden och Hyresgästen ansvarar gemensamt för Lokalens brandskydd enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Hyresvärden och Hyresgästen ska på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sina skyldigheter enligt lagen och därtill hörande föreskrifter.

Hyresvärdens skyldighet att dokumentera brandskyddet inom byggnaden medför att Hyresgästen är skyldig att senast två veckor efter Tillträdesdagen samt varje år inom 30 dagar efter det att Hyresvärden har begärt det, till Hyresvärden överlämna en skriftlig dokumentation över Hyresgästens brandskydd. Hyresgästens dokumentation ska ha det innehåll som framgår av Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete, SRVFS 2004:3.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Hyresgästen är skyldig att inom Lokalen i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Hyresgästen ansvarar för underhåll av Lokalens utrymningsvägar, skyltar och branddörrar samt för att brandcellsgränser och sprinklereffekt inte bryts. Hyresgästen är vidare skyldig att i övrigt vidta de åtgärder inom Lokalen som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera Fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att Fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som Hyresgästen har installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av Hyresgästen eller som uppkommit till följd av att Hyresgästen inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta.

Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen fullgör sina förpliktelser enligt ovan.

Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd i övrigt under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista avseende brandskydd, bilaga 4.

### 4.3 SKYLTA MM

Hyresgästen har först efter särskild skriftlig överenskommelse rätt att i eller på Fastigheten uppsätta skylt, ljusreklam, annan skyltning eller markiser, antenn, parabol eller dylikt på av Hyresvärden anvisad plats. Hyresgästen svarar för inhämtande av myndighetstillstånd som krävs (t.ex. bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsatts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fastighetsunderhåll såsom t.ex. fasadrenovering ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid Hyresavtalets upphörande ska Hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

### 4.4 ANSVAR FÖR SKADOR MM

Hyresgästen ska väl vårda Lokalen samt utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen ansvarar oavsett vållande för alla skador i Lokalen (innefattande även skada som uppstått på grund av inredning och utrustning som Hyresgästen låtit tillföra Lokalen) samt på Fastigheten i övrigt. Ersättningsskyldigheten inkluderar – men är inte begränsad till – skada som uppkommer på grund av eller som en direkt följd av agerande av anställda, besökande, anlidade uppdragstagare eller leverantörer och dylikt till Hyresgästen.

Hyresgästens ansvar omfattar inte skador som uppstår på grund av s.k. force majeure, dvs. omständigheter utanför Hyresgästens kontroll såsom krig, terrorhandling, naturkatastrofer eller liknande omständigheter.

Det åligger Hyresvärden att hålla Fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderlig försäkring för sin verksamhet och egendom samt den inredning och de lokalanpassningar som Hyresgästen utför i Lokalen. Försäkringen ska även täcka ansvaret för miljöpåverkan till följd av Hyresgästens verksamhet inom Fastigheten. Hyresgästen ska uppvisa kopia av försäkringsbrevet på Hyresvärdens begäran. Hyresgästen är skyldig att anmäla till sitt försäkringsbolag om en skada som omfattas av Hyresgästens försäkring skulle inträffa och i första hand ta sin försäkring i anspråk.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------



#### 4.5 LÅS OCH LARM MM

Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås- larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen ska iaktta de säkerhetsföreskrifter som Hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar mm. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och Fastigheten. Hyresgästen ska bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte och andra följdkostnader.

#### 4.6 ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING MM

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. Hyresgästen ska, om inte annat överenskoms, medta och bortforsla av Hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller byggnaden och Fastigheten i övrigt. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar, passerkort eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen.

Vad gäller sådan inredning och utrustning som Hyresgästen fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med Fastigheten (accession) ska denna kvarlämnas om Hyresvärden påfordrar det och tillfalla Hyresvärden utan särskild ersättning. Hyresvärden äger rätt till tillträde till Lokalen före avflyttningen för besiktning avseende detta.

Brister Hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse har Hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden har även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på Hyresgästens bekostnad. Vidare har Hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom hyresförlust.

Hyresvärden är inte skyldig att utge någon ersättning för förändringar, ombyggnationer, installationer eller liknande som Hyresgästen har utfört i Lokalen.

Eventuellt ställd säkerhet återlämnas först när Hyresgästen har uppfyllt alla förpliktelser enligt Hyresavtalet.

#### 4.7 ÖVERLÅTELSE, UPPLÅTELSE I ANDRA HAND OCH ÄNDRAD VERKSAMHET

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta hyresrätten enligt Hyresavtalet eller upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande ändra verksamheten i Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell underhyresgäst eller annan bedriver i Lokalen.

#### 4.8 PANTSÄTTNING OCH INSKRIVNING

Hyresgästen får inte upplåta panträtt till Lokalen eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet.

Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

## 4.9 FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Hysesavtalet utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hysesavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregår/föregått Hysesavtalet ersätts av innehållet i Hysesavtalet.

Eventuella ändringar och tillägg till Hysesavtalet ska vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

## 4.10 VILLKOR

Hysesavtalet är villkorat av att:

1. Styrelsen för Hemsö Fastighets AB fattar investeringsbeslut.
2. Hysesvärden erhåller erforderliga myndighetstillstånd för projektets genomförande.
3. Kommunfullmäktige i Nacka fattar beslut om att ingå detta avtal.

Om något av villkoren inte har uppfyllts senast 2020-06-20 är Hysesavtalet i alla delar förfallet såvida Hysesvärden inte dessförinnan skriftligen eftergett det/de villkor som då inte uppfyllts. Om Hysesavtalet upphör enligt föregående har parterna inte har några som helst anspråk på varandra med anledning därav.

## 4.11 FÖRETRÄDESDORDNING

Om det förekommer motstridande uppgifter ska vad som angivits i denna bilaga gälla före vad som angivits i Formuläret.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------