

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1 Riktlinjer

Om det i något avseende förekommer motstridiga uppgifter bilagorna emellan eller i förhållande till huvudavtalet ska de särskilda bestämmelserna i denna bilaga äga företräde.

2 Tillstånd

Hyresgästen ska vid varje tidpunkt inneha relevanta och nödvändiga tillstånd från behöriga myndigheter avseende den i hyresobjektet bedrivna verksamheten.

3 Hyresobjektets omfattning och användning

Hyresobjektet omfattar hela registerfastigheten [tas fram till respektive avtal].

Hyresobjektet uthyres för att användas till [tas fram till respektive avtal].

4 Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i befintligt skick. Hyresgästen som ägt hyresobjektet fram till hyrestidens början är väl förtrogen med hyresobjektets skick.

5 Framtida tilläggs- och nyinvesteringar

Hyresvärden åtar sig att i framtiden genomföra de investeringar på hyresobjektet som Hyresgästen från tid till annan begär. De investeringar som Hyresgästen kräver att Hyresvärden ska genomföra ska, med undantag av sådana investeringar som omfattas av punkten 17, utföras i enlighet med **Bilaga (i)** till dessa Särskilda Bestämmelser.

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

6 Index

Av det i kontraktet angivna beloppet – kronor (*infoga beloppet - tas fram till respektive avtal*) skall hundra (100) procent utgöra bashyra. Med början 1 januari 2017, skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2015.

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.

7 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 [ange andel, % - tas fram till respektive avtal].

8 Snöröjning och trädgårdsskötsel

Hyresvärden ansvarar för och bekostar snöröjning och halkbekämpning av samtliga markytor inom hyresobjektet, t ex på skolgårdar, kör- och gångvägar, parkeringsplatser, bollplaner mm. Snöröjning skall utföras enligt specifikation bilaga [tas fram till respektive avtal]. Hyresvärden ansvarar för och bekostar snöröjning av tak.

Vidare ansvarar och bekostar Hyresvärden skötsel av gräsmattor och grönytor, planteringar, träd och buskage samt skötsel av grusade och hårdgjorda ytor inom hyresobjektet. Markskötsel skall utföras enligt specifikationen i gränsdragningslistan, Bilaga 3.

9 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. Härvid svarar hyresgästen för såväl personal, elever och besökande eller andra som inrymmer i hyresobjektet.

10 Tekniska installationer, användning av kök mm

Hyresgästen svarar för och bekostar inbrottslarm 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.

11 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. Hyresgästen svarar för hyresvärdens självrisk i det fall skada vållats av hyresgästen eller hyresgästens personal, elever och besökande eller andra som inrymmer i hyresobjektet.

12 Städning

Hyresgästen ansvarar för och bekostar invändig städning av byggnaderna.

13 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 till anslutning till byggnader och i parkmiljö.

14 Brandskydd

Hyresgästen ansvarar för systematiskt brandskyddsarbete enligt brandskyddsbilagan, Bilaga 4.

15 Myndighetskrav

Hyresvärderna ansvarar för att fastigheten byggnader på denna samt tillhör till fastigheten uppfyller samtliga lag- och myndighetskrav.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsanknutna 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.

16 Skador, fel och onormalt slitage i övrigt

Hyresvärderna ansvarar för skador som uppkommer p g a fel eller försummelse i av hyresvärderna genomförda installationer. Åverkan på utvändiga ytor/fasad, som inte grundas på eftersatt underhåll, åvilar hyresgästen.

Hyresgästen ansvarar för klottersanering och onormalt slitage invändigt och för fel och skador som orsakas genom försummelse eller vårdslöshet. Hyresgästen ansvarar för samtliga skador på porslin i våtutrymmen och WC till följd av skadegörelse, liksom för glaskross på fönster i fasad och i entrédörrar.

17 Energi och miljöarbete

Det åligger hyresvärderna att på egen bekostnad successivt genomföra investeringar på hyresobjektet i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Hyresvärderna ska kontinuerligt, minst en gång var fjärde år, uppdatera eller upprätta ny energideklaration för hyresobjektet. Hyresvärderna åtar sig härtill att inom en överskådlig framtid genomföra sådana lösningar för att effektivisera energianvändningen som framgår av den framtagna energideklarationen. Inom två (2) år från hyrestidens början ska hyresvärderna, 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.

Vad avser el för verksamheten som bedrivs i lokalerna skall särskilt abonnemang tecknas, förutsatt att undermätare installerats. Därefter skall kostnaderna för denna el inte längre utgöra del av hyran för lokalen utan bäras av Hyresgästen, varvid hyran skall justeras i motsvarande mån.

För det fall ovannämnda investeringar, efter avdrag för kapitaliserad kostnad för investeringen i separat mätning, leder till besparing i form av lägre kostnader för elektricitet som genererats av Hyresgästens verksamhet i den förhyrda lokalen efter den separation som anges i första stycket,

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: [tas fram till respektive avtal]



skall Hyresvärden och Hyresgästen dela lika på angiven besparing beräknad per kvartal på så sätt att den del av besparingen som skall tillgodoräknas Hyresvärden skall faktureras som hyra till Hyresgästen.

På Hyresgästens begäran skall motsvarande tillämpas avseende värme och vatten, med beaktande av att parterna skall träffa lämpliga överenskommelser till följd av att separation av värme inte kan ske på samma sätt som för vatten och el, dvs med individuell mätning.

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

18 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.

19 Överlåtelse

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

20 Bevakning

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

21 Andrahandsupplåtelse

Hyresgästen äger rätt att 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 väsentliga men för Hyresvärden, varvid bl a frågor kring mervärdesskatt vid uthyrning i andrahand enligt punkt 27 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.

22 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.

23 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.

24 Ändringar mm

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan Hyresvärden och Hyresgästen rörande hyresförhållandet har intagits i Hyresavtalet. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: [tas fram till respektive avtal]



Hyresavtalets tillkomst. Ändringar och tillägg till Hyresavtalet skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av Hyresvärden och Hyresgästen.

25 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.

26 Specifika villkor för hyresobjektet

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

[ANPASSAS tas fram till respektive avtal]

27 Mervärdesskatt

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

Hyresvärdens rätt till skattskyldighet och mervärdesskatt på hyran gäller under förutsättning att Hyresgästen har rätt till fullt avdrag, återbetalning eller kompensation för mervärdesskatten enligt vid var tid gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen, lag om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund (2005:807) eller motsvarande bestämmelser.

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 upphör på grund av Hyresgästens agerande – såsom en vidareuthyrning för användning i icke mervärdesskatteskyldig verksamhet - och Hyresvärden därigenom blir skyldig att på sina inköp jämka tidigare avdragen ingående mervärdesskatt enligt gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen, ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärdens för dennes förlorade avdragsrätt. Ersättning ska utges vid samma tidpunkt som Hyresvärden är skyldig att erlægga betalning till Skatteverket. Om Hyresgästens agerande får till följd att Hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på driftskostnader ska Hyresgästen även erlægga ersättning till Hyresvärden för den kostnadsökning i form av icke avdragsgill ingående mervärdesskatt som följer härav. För det fall Hyresgästen lämnat felaktiga uppgifter

A handwritten signature or mark, possibly initials, located at the bottom right of the page.

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: [tas fram till respektive avtal]



avseende lokalens nyttjande som medför att Hyresvärden påförs skattetillägg och kostnadsränta ska Hyresgästen ansvara för 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized monogram or initials.