

Datum 2017-10-16	Kontraksnummer H0301-049
Objektsnummer 140301	Diarienummer

**Hyresvärd**

Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess stadsutvecklingsutskott	Org-/Personnr 212000-0167
--	------------------------------

**Hyresgäst(er)**

Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum	Org-/Personnr 802010-4876
	Org-/Personnr

**Hyresobjektets adress**

Gata Brantvägen 3	Trappor/hus plan 4	Lägenhetsnr
Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Erstavik 26:608	
Aviseringsadress Mariatorget 1 C, 118 49 Stockholm		

**Ändamålet med förhyrningen**

Hyresobjektet ska användas till <input checked="" type="checkbox"/> Museum	Bilaga nr
Hyresobjektet får inte användas till försäljning av någon form av mat	
<input type="checkbox"/> Enligt beskrivning i bilaga.	Bilaga nr

**Hyresobjektets skick**

Hyresobjektet hyrs ut i <input checked="" type="checkbox"/> befintligt skick.	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga.	
<input type="checkbox"/> mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr

**Hyresobjektets omfattning**

<input checked="" type="checkbox"/> Enligt följande								
Butiksyta				Kontorsyta				Summa ca
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta
				4				Kontorsyta
Lageryta		Övrig yta		Summa ca		Total yta i kvm ca		
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca			Lageryta	350+9	
	9					Övrig yta		
Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.								
<input checked="" type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).								Bilaga nr 1

**Till hyresobjektet hör**

<input type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyttplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>

Sign	Sign
------	------

**Hyrestid/Uppsägning/Förlängning**

Från och med den 2017-11-01 till och med den 2020-10-31

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 9 månad(er) före hyrestidens utgång.

Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med  3 år  månad(er)**Hyra**

kr per år utgörande

 total hyra  hyra exklusive nedan markerade tillägg.

Se bilaga 2

**Hyresbetalning m.m.**Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje  kalendermånads början  kalenderkvartals början

genom insättning på

 plusgiro nr 487 77 01-5 bankgiro nr

Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

**Indexjustering av hyran** Justering av hyran ska ske enligt bilaga (endast tillämplig när hyrestiden är minst tre år)Bilaga nr  
5**Fastighetsskatt** Ingår i hyran  Ersätts av hyresgästen enligt bilagaBilaga nr  
2**El, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation**

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer

 el  VA  värme  varmvatten  kyla  ventilation

Betaling

	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
El	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Mätare**

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.

 Hyresvärden  Hyresgästen**Förvaring av avfall**

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden utan att erhålla ersättning härför.

**Bortforsling av avfall**

- Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall. Dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.
- Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör \_\_\_\_\_ procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till \_\_\_\_\_ kronor per år.
- Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.
- Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga.

Bilaga nr

**Trappstädning** Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen  Regleras i bilaga

Bilaga nr

**Snöröjning och sandning** Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen  Regleras i bilaga

Bilaga nr

Sign

Sign

## Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör \_\_\_\_\_ procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

## Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

## Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

## Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande – såsom att hyresgästen överläter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) – ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

## Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Bilaga nr

## Byggarudeklarerationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härom och för denne uppvisa byggarudeklarerationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

## Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

## Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

## PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

## Brandskydd

Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr  
4

## Myndighetskrav

Hyresvärden  Hyresgästen

ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

Sign	Sign
------	------

**Inredning**

Hyresvärderna hyrs ut		Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning.	<input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	

**Underhåll**

<input type="checkbox"/> Hyresvärderna ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärderna särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärderna särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 2, 3
Asidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig upmaning vidtar rättelse har hyresvärderna rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.		

**Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen**

<input type="checkbox"/> Hyresvärderna ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.		
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.		
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 2, 3

**Ändringsarbeten**

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.
Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämras.
Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

**Ledningar för telefoni och datakommunikation**

<input type="checkbox"/> Hyresvärderna <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
ska bekosta nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.	
<input type="checkbox"/> Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr

**Skyltar, markiser m.m.**

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärderna och hyresvärderna inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.	
Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärderna utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.	
Hyresvärderna har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.	
<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärderna upprättad ritning.	Bilaga nr 2
Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden.	

**Försäkringar**

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.
--

**Skador p.g.a. yttre åverkan**

<input type="checkbox"/> Hyresvärderna <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	Se bilaga 2,3
svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.	

**Låsanordningar**

<input type="checkbox"/> Hyresvärderna <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen
är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stölskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.

Sign	Sign
------	------

## Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.

Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.

Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.

Bilaga nr

## Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innefattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

## Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd.

## Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den \_\_\_\_\_ ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom

borgen ställd av \_\_\_\_\_

bankgaranti intill ett belopp om \_\_\_\_\_

annan säkerhet i form av \_\_\_\_\_

Bilaga nr

deposition med ett belopp om \_\_\_\_\_

insatt på bankkonto nr \_\_\_\_\_

Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.

## Behandling av personuppgifter

Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).

Bilaga nr

## Särskilda bestämmelser

Bilagor

1. Ritning
2. Särskilda bestämmelser
3. Gränsdragningslista
4. Brandskydd
5. Indexklausul

Bilaga nr

## Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.

Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden.

Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd.

Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

Sign	Sign
------	------

## Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum Nacka 2017-10	Ort och datum Nacka 2017-10 - 16
Hyresvärd Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess stadsutvecklingsutskott	Hyresgäst Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum
Mats Gerdau Ordförande stadsutvecklingsutskottet	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Lars-Gunnar Nilsson genom fullmakt
Dag Björklund Trafik- och fastighetsdirektör	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

## Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den senast den dagen.		och hyresgästen förbinder sig att avflytta från hyresobjektet
Ort och datum	Ort och datum	
Hyresvärd	Hyresgäst	
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)	
	Hyresgäst	
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)	

## Överlåtelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.		
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Ny hyresgäst		
Namn	Org-/Personnr	
Gatadress	Postnr	Postort
E-postadress	Telefonnr	
Aviseringsadress		
Underskrift	Underskrift	
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	
Hyresvärden godkänner överlåtelsen		
Ort och datum	Hyresvärd	
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	

## ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÄENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – LOKAL

(Blanketten motsvarar formulär 4-5 enligt förordningen SFS 2005:1148)

Hyresvärd/Uthyrare

Hyresgäst (-er)

Namn Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess stadsutvecklingsutskott		Namn Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum	
Gatuadress Granitvägen 15		Gatuadress Mariatorget 1 C	
Postnummer 131 81	Ort Nacka	Postnummer 118 49	Ort Stockholm
Telefon dagtid		Telefon mobil	
Telefon dagtid		Telefon mobil	
Lokalens adress	Gata Brantvägen 3	Postnummer 13342	Ort Nacka
Hyresavtalet	Dag då hyresavtalet ingicks 2017- 10-24	Tillträdesdag (dag då hyresförhållandet inleds) 2017-11-01	

**Vi kommer överens om att bestämmelserna i 12 kap. 57-60 §§ jordabalken inte gäller om uthyraren säger upp hyresavtalet på grund av att**

**uthyraren skall bedriva egen verksamhet i lokalen**

Överenskommelsen innebär bl.a. att hyresgästen vid avflyttning från lokalen efter en sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal eller rätt till uppskov med avflyttning.

**hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst (uthyraren) skall upphöra**

Överenskommelsen innebär bl.a. att andrahandshyresgästen vid avflyttning från lokalen efter en sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal eller rätt till uppskov med avflyttning.

**Giltighetstid:** Denna överenskommelse gäller endast i fem år från tillträdesdagen, dvs. om hyresavtalet upphör inom fem år från den dag då hyresförhållandet inleds (SFS 2005:947).

Datum 2017	Hyresvärdens/Uthyrarens underskrift Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess stadsutvecklingsutskott	Datum 2017-10-16	Hyresgästens underskrift Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum
Mats Gerdau, Ordförande stadsutvecklingsutskottet		Stig Dingertz, ordförande	
Dag Björklund, Trafik- och fastighetsdirektör		Lars Gunnar Nilsson, genom fullmakt	

HN-5

## **INFORMATION OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – LOKAL**

(nya regler fr.o.m. den 1 januari 2006)

**1. Besittningsskydd, vad innebär det?** En lokalhyresgäst har i regel indirekt besittningsskydd enligt bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken, om inte hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd. Detta innebär att hyresgästen i vissa fall kan få ersättning av hyresvärden för ekonomisk förlust som han förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör. Om hyresavtalet skall upphöra på grund av att huset skall rivras eller byggas om kan hyresvärden, istället för ekonomisk ersättning, anvisa hyresgästen en annan godtagbar lokal (ersättningslokal). I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflyttningen.

**2. Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall.** Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen skall avstå från sitt besittningsskydd gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den i regel endast om den har godkänts av hyresnämnden.

Sistnämnda överenskommelse gäller dock utan nämndens godkännande om den har en giltighetstid på högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och avser avstående p.g.a. att hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen eller vid andrahandsupplåtelse även p.g.a. att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

**3. Var finns blanketter och mer information?** Du kan hämta blanketter hos hyresnämnden eller på hyresnämndernas webbplats [www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se). Där finns också mer information om hyresrättsliga frågor. Hyresnämnderna har även telefonupplysning vissa tider.





## SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

### 1. Riktlinjer och övriga handlingar

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

Hyresavtalet utgör ett andrahandsavtal.

### 2. Hyra

Hyresbeloppet ska alltid uppgå till en minimihyra om lägst 240 000 kr per år per jämte tillägg enligt nedan. Minimihyran ska aldrig sänkas vid eventuellt lägre omsättning, utan alltid uppgå till lägst 240 000 kr per år.

Från och med den 1 november 2017 ska en hyra om 20 000 kr per månad (240 000 kr per år), debiteras för förhyrning av lokalen, med beaktande av villkoret om rabatt enligt nedan.

Hyresgästen ska utöver minimihyran betala en hyra som är omsättningsbaserad. Omsättningshyran ska utgöra en procentandel av Hyresgästens totala omsättning för verksamheten som bedrivs inom Lokalen. På omsättningen utgår en omsättningshyra på 25 % av bruttointäkter över 300 000 kr per år. Med total omsättning avses bruttovärdet exklusive moms.

Med Hyresgästens totala årsomsättning avses

- All försäljning i och från lokalen samt försäljning vid tillfällig verksamhet som bedrivs utanför lokalen men på plats inom eller i direkt anslutning till fastigheten.

Hyresgästen ska till Nacka kommun ("Hyresvärden"), senast vid december månads utgång (med start december 2018) varje år, lämna en av Hyresgästens revisor undertecknad redovisning avseende den totala omsättningen för det gångna räkenskapsåret. I samband med genomgången av redovisningen ska Hyresvärden äga rätt att med egen personal, och vid behov med av Hyresvärden utsedd auktoriserad revisor, ta del av underlag till redovisningen.

Index utgår enligt bilaga 5 till Hyresavtalet.

### 3. Rabatt

Hyresgästen erhåller rabatt på minimihyran enligt följande:

Period	Hyra	Rabatt
2017-10-01–2018-04-30	240 000 kr	100 %
2018-05-01–2018-07-31	240 000 kr	75 %
2018-08-01- 2018-10-31	240 000 kr	50 %
2018-11-01 – 2019-01-31	240 000 kr	25 %
2019-02-01 –	240 000 kr	0 %

Rabatterna är knutna till Hyresgästen och kan inte överlåtas på annan part.

### 4. EI, VA, värme, varmvatten och ventilation

Hyresgästen ska teckna eget elabonnemang via Nacka Energi AB.

Hyresgästen ska erlagga kostnaden för varm- och kallvattenförbrukning för lokalen, hyresvärden installerar mätutrustning för mätning. Beräknad kostnad enligt schablon är 20 kr/kubik för kallvatten och 48 kr/kubik för varmvatten. Preliminärdebitering ska ske kvartalsvis.



I bashyran ingår värme, vatten och avlopp för normal förbrukning för museet.

### **5. Sophämtning**

Hyresgästen ska följa Hyresvärdens anvisningar i fråga om källsortering och hantering av sopor. Hyresgästen ska utöver omsättningshyran erlagga ersättning motsvarande Hyresvärdens kostnad för sophämtning enligt självkostnadsprincipen. Sopavgift ska erläggas samtidigt som hyran.

### **6. Fastighetsskatt**

Fastigheten är för närvarande befriad från fastighetsskatt. Vid omtaxering ska Hyresgästen betala fastighetsskatt.

### **7. Tillägg**

Samtliga tillägg enligt detta Hyresavtal är att betrakta som hyra och ska betalas samtidigt med hyran om inte annat särskilt anges.

### **8. Skyltar**

Hyresgästen har rätt att disponera del av fastighetens fasader-, tak- eller annan yta för 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.

### **9. Samverkan med Museet och andra hyresgäster**

Hyresgästen har gemensam entré med Museet och restaurangen som ligger på samma plan. Verksamheterna kommer att finnas nära varandra och det är av stor vikt att samarbetet mellan parterna fungerar på ett bra sätt. Entrén kommer också att användas av övriga hyresgäster i byggnaden för att nå lokaler på övriga plan. Hyresgästen ska medverka vid separata samordningsmöten för de olika verksamheterna efter kallelse av fastighetsägaren.

### **10. Parkering och ytor utanför huvudentré**

Möjlighet till parkering för besökande till Hyresgästen ska finnas i närområdet.

Angöring till byggnaden kan ske med buss, bil, och handikappfordon utanför entrén. Fastighetsägaren ombesörjer att ytor framför gemensam huvudentré är skottade och sandade.

### **11. Miljöansvar**

Hyresgästen har en skyldighet att följa bestämmelserna i miljöbalken (1998:808). Bedriver Hyresgästen miljöfarlig verksamhet är denne skyldig att inneha nödvändiga tillstånd för verksamhetens bedrivande från Hyresvärden, myndigheter, domstol eller annat beslutande organ. Hyresgästen ska informera Hyresvärden om iakttagelser rörande fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter. Hyresgästen ska samråda med Hyresvärden i frågor om val av material och teknisk utrustning för fasta installationer, ombyggnader m.m. som sker genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden nödvändig miljöinformation.

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som Hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav som uppställs enligt gällande miljölagstiftning. Detta innebär bland annat att Hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att se till att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, nödvändigt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav.



Om Hyresgästen inte uppfyller sin skyldighet att anmäla, rapportera m.m. till myndigheter och Hyresvärden med anledning därav drabbas av kostnader, ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden för straffavgifter och viten som därigenom drabbar denne.

## **12. Utrymningsvägar**

Hyresgästen förbinder sig att inte på något sätt blockera i Lokalen belägna utrymningsvägar samt tillåter att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar dessa vid nödsituationer.

## **13. Område under utveckling**

Hyresgästen är medveten att området är under utveckling och att ombyggnadsaktiviteter kommer att ske i byggnaden och i marinan under de närmaste åren. Den marina verksamheten kommer också att utökas.

Hyresvärden förbinder sig att verka för att de verksamheter som bedrivs i området inte är negativa eller störande för Hyresgästens verksamheter. Parterna ska i god tid informera varandra om planerade aktiviteter och eventuell störande verksamhet på grund av till exempel byggverksamhet eller annan verksamhet så att parterna gemensamt kan planera för minimerad störning.

Hyresgästen ska inte bedriva, för övriga verksamheter, störande verksamhet.

## **14. Yttre åverkan**

Hyresgästen svarar för skador på grund av yttre åverkan på dörrar och fönster till egna lokaler.

## **15. Överlåtelse av hyresavtal**

Hyresgästen och Hyresvärden är medveten om hur viktig Hyresgästens verksamhet är för helheten i området. Det är därmed av stor betydelse att alla inblandade i verksamheterna i området har ett stort engagemang och aktivt medverkar i samverkan med Hyresvärden och fastighetsägaren i marinan, för närvarande Saltsjö Pir AB. Om en överlåtelse av avtalet är aktuellt ska en ny hyresgäst kunna leva upp till dessa krav. Detta hyresavtal kan därför inte överlåtas på annan part utan särskilt godkännande av Hyresvärden.

## **16. Avstående från besittningsskydd**

Parterna är överens om att Hyresgästen avstår det indirekta besittningsskyddet. Villkor för avståendet upprättas i särskild handling. Om hyresavtalet förlängs efter den 31 oktober 2020 ska parterna tillse att Hyresgästens avstående från det indirekta besittningsskyddet förlängs.

## **17. Bestämmelser vid avflyttning från lokalen**

Hyresgästen har rätt att lämna Lokalen i befintligt skick om ingen annan skriftlig överenskommelse träffats. Inga krav på återställning av Lokalen finns därmed. Lokalen ska vara väl städad vid avflyttning.

Hyresgästen äger rätt att kvarlämna av honom tillhörig fast inredning. Hyresgästen ska kvarlämna av Hyresvärden installerad utrustning. Utrustningen ska vara i väl underhållet och godtagbart skick. Eventuell besiktning vid avflyttning påkallas och bekostas av Hyresvärden.

## **18. Skriftlighetskrav**

Detta Hyresavtal med dess bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått Hyresavtalet ersätts av innehållet i detta Hyresavtal med bilagor.

Ändringar eller tillägg till detta Hyresavtal med bilagor ska avtalas skriftligen för att vara gällande mellan parterna.

## BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: H0301-049



Nacka den 2017-

### Hyresvärden

Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess  
stadsutvecklingsutskott

---

Mats Gerdau  
Ordförande stadsutvecklingsutskottet

---

Dag Björklund  
Trafik- och fastighetsdirektör

Nacka den 2017- 16 - 16

### Hyresgästen

Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum



---

Lars-Gunnar Nilsson genom fullmakt

# Gränsdragningslista

Nacka kommun – Stiftelsen Hobby och leksaksmuseum

Bilaga 3

## Förkortningar och benämningar

Ägare: Anger objektets ägare (oavsett vem som bekostat investering)

Drift: Löpande tillsyn en definition enligt Avtal för fastighetsförvaltning "Aff".

Löpande underhåll: (Luh): Dehntion enligt "Avtal för fastighetsförvaltning "Aff".

Planeratunderhåll (Puh): Definition enligt "Avtal för fastighetsförvaltning "Aff".

Utbyte: Byte av hel byggnadsdel eller installation p.g.a. den är uttjänt (uppnått sin livslängd).

HV: Åtgärd som ombesörjes och bekostas av Hyresvärden

HG Åtgärd som ombesörjes och bekostas av Hyresgästen

### Lokalen (yttre delar/skal)

	Ägare	Drift	Luh	puh	Utbyte	Anmärkningar
Fasader	HV	HV	HV	HV	HV	
Entrédörrar	HV	HV	HV	HV	HV	Gemensamma
Fönster invändigt exkl fönsterglas	HG	HG	HG	HG	HG	
Fönster utvändigt exkl fönsterglas	HV	HV	HV	HV	HV	Gäller entré plan 4
Fönsterglas	HV	HV	HV	HV	HV	Gäller entré plan 4
Hänvisningsskyltar	HG	HG	HG	HG	HG	Gäller egna skyltar
Fasadskyltar	HG	HG	HG	HG	HG	Gäller egna skyltar

### Lokalens grundläggande installationer

	Ägare	Drift	Luh	puh	Utbyte	Anmärkningar
<u>Värme</u>	HV	HV	HV	HV	HV	
Centralvärmeanläggning	HV	HV	HV	HV	HV	
Värme i luftbehandlingsanläggning	HV	HV	HV	HV	HV	
<u>Vatten och avlopp</u>	HV	HV	HV	HV	HV	
Dagvattenanläggning	HV	HV	HV	HV	HV	
Avloppsanläggningar	HV	HV	HV	HV	HV	
Vattenledningar, fast monterade	HV	HV	HV	HV	HV	
Utslagsbackar	HV	HV	HV	HV	HV	
Golvbrunnar	HV	HV	HV	HV	HV	
<u>Ventilation</u>	HV	HV	HV	HV	HV	
Ventilationsanläggning	HV	HV	HV	HV	HV	

### Hyresgästens egna installationer

	Ägare	Drift	Luh	puh	Utbyte	Anmärkningar
Anordningar kopplade till fasta installationer	HG	HG	HG	HG	HG	

### Lokalen (inre delar)

	Ägare	Drift	Luh	puh	Utbyte	Anmärkningar
<u>Generellt för alla förhyrda utrymmen</u>						
Golvbeläggning	HG	HG	HG	HG	HG	
Ytskikt, väggar	HG	HG	HG	HG	HG	
Undertak	HG	HG	HG	HG	HG	
Fasta belysningsarmaturer, allmänbelysning	HG	HG	HG	HG	HG	
Fast inredning	HG	HG	HG	HG	HG	
Lös inredning	HG	HG	HG	HG	HG	
Fast receptionsdisk	HG	HG	HG	HG	HG	
Pentry, fast inredning	HG	HG	HG	HG	HG	
<u>Vätutrymmen som ingår i förhyrning</u>						
Sanitetsporslin	HG	HG	HG	HG	HG	
Duschväggar	HG	HG	HG	HG	HG	
Tappkranar och termostatblandare	HG	HG	HG	HG	HG	
Pappershållare, m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	
Tvåläutomater, m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	
Fasta speglar	HG	HG	HG	HG	HG	



**Lås, larm, tele, kanalisation m.m.**

	Ägare	Drift	Luh	puh	Utbyte	Anmärkningar
Brandlarmanläggning (myndighetskrav)	HG	HG	HG	HG	HG	
Brandlarmanläggning (utöver myndighetskrav)	HG	HG	HG	HG	HG	
Dörrstängning vid brand	HG	HG	HG	HG	HG	
Brandsläckare	HG	HG	HG	HG	HG	
Nödutrymningsdörrar	HG	HG	HG	HG	HG	
Nödljusläggning (myndighetskrav)	HG	HG	HG	HG	HG	
Dörrtrycken, allmänna låssystem	HG	HG	HG	HG	HG	
Kortläsare	HG	HG	HG	HG	HG	
Kanalisation	HG	HG	HG	HG	HG	

**Besiktningar**

Anläggningar som driftas av HV  
Anläggningar som driftas av HG

Ombes av	Bekostas av	Anmärkningar
HV	HV	
HG	HG	



**Bilaga 4**  
till klausul om brandskydd

**NACKA**  
KOMMUN

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalhyreskontrakt nr i fastigheten Erstavik 26:608		
Hyresvärd (hv) och hyresgäst (hg) har vid investering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om nedanstående ansvarsfördelning:		
Åtgärd		
Tekniska brandskyddsåtgärder	Del av fastighet	Ansvarig
Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet	hv
	Inom uthyrningsenhet	hg
Brandceller	Runt uthyrningsenhet	hv
	Inom uthyrningsenhet	hg
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet	hv
	Inom uthyrningsenhet	hg
Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet	hv
	Inom uthyrningsenhet	hg
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet	hv
	Inom uthyrningsenhet	hg
Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	hv
	Inom lokalgräns	hg
Släcksystem	Utanför uthyrningsenhet	hv
	Inom uthyrningsenhet	hg
Brandgasventilation	Inom fastighet	hv
Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	hv
Räddningsvägar	Inom fastighet	hv
Stigarledning	Inom fastighet	hv
Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet	hv
Skydd mot brandspridning till Närliggande byggnad	Inom fastighet	hv
	hyresgästens anläggning	hg
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet	hv
	Inom uthyrningsenhet	hg
Ytskiktets brandklass	Utanför uthyrningsenhet	hv



Datum	Kontraksnummer H0301-049
Bilagenummer 5	Diarienummer

**Fastighet**

Erstavik 26:608

**Hyresvärd**

Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess stadsutvecklingsutskott

**Hyresgäst**

Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum

**Upplysningar**

Hyresvärden har rätt att indexjustera hyran när hyrestiden är bestämd till minst 3 år (12 kap. 19 § jordabalken).

**Fastställande av bashyran**

Bashyra utgörs av

 100 % av hyresbeloppet, dvs. kronor.

 % av de fasta hyrestillägg som har angetts i bilaga (Villkor för driftskostnader) till hyresavtalet, dvs. kronor.

Bilaga nr

Den totala bashyran är kronor per år.

Noteringar:

Bashyran utgörs av minimihyran om 240 000 kr samt eventuell omsättningshyra enligt särskilda bestämmelser, bilaga 2

**Fastställande av bastalet**

Bashyran ska anses anpassad till följande indextal, vilket ska utgöra bastalet och ligga till grund för indexjusteringen:

- Om hyresavtalet börjar löpa under tidsperioden 1 januari till 30 juni ska bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad föregående år, bastalet.
- Om hyresavtalet börjar löpa under tidsperioden 1 juli till 31 december ska bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad innevarande år, bastalet.
- Bashyran ska anses anpassad till indextalet för oktober månad 2017 år, bastalet.

**Beräkning av indextillägg**

Hyresvärden har rätt att justera hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår).

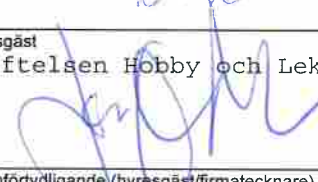
Hyresjusteringen ska utgå i form av ett tillägg till hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) och utgå med en viss procent av bashyran enligt följande:

Om indextalet någon påföljande oktobermånad (eller annan angiven månad) stiger i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procentual varmed indextalet har ändrats i förhållande till bastalet. Därefter ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna och hyresjusteringen ska beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad (eller annan angiven månad).

Hyresjusteringen kan inte medföra att hyresbeloppet med tillägg för de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) blir lägre än de i hyresavtalet angivna beloppen.

Justering av hyresbeloppet och de fasta hyrestilläggen (om tillämpligt) ska ske från och med den 1 januari varje år efter det att oktoberindex (eller annat angivet index) föranlett en sådan justering.

**Underskrift**

Ort och datum Nacka 2017-	Ort och datum Nacka 2017-10-16
Hyresvärd Nacka kommun, kommunstyrelsen genom dess stadsutvecklingsutskott	Hyresgäst Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum 
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Mats Gerdau, ordförande stadsutvecklingsutskottet	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Lars Gunnar Nilsson, genom fullmakt

## Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum

Härmed bekräftas att Lars-Gunnar Nilsson,  
490505-1076, har fullmakt att i alla avseende,  
såväl ekonomisk som avtalsmässigt, företräda  
Stiftelsen Hobby och Leksaksmuseum.

Stockholm 2017-09-27



Stig Dingertz

Ordförande



Johan Westin

Vice ordförande

## Nyckelkvittens

Objekt:

140301 Annexet Saltsjö Pir

Nyckelnummer:

KKSEQD 2st nycklar

Nyckeltyp:

Patented Assa

Datum för utlåning:

2017-10-09

Planerad utlåningstid:

Underskrift:



Personnummer:

490505-1076

Namnförtydligande:

Lars Gunnar Nilsson

Telefon:

070591659

Datum för återlämning:

Underskrift:

Ansvarig för utlämning:

Erica Franke, Fastighetsförvaltare

Lokalenheten, den

Enheten för Fastighetsförvaltning 2017-10-09