

## 1. BESTÄMMELSER KRING BLOCKUTHYRNING

Parterna har enats om att hyreskontraktet skall ingås som hyreskontrakt för blockuthyrning trots att Hyresobjektet i delar omfattar ytor för lokaler och som inte avser bostäder.

I bilaga 7 angivna villkor ska gälla under avtalstiden.

Hyresgästen ska vid sin andrahandsuthyrning endast äga rätt att teckna avtal om uthyrning av ytor definierade som boytor i Bilaga 2, punkt 2.

## 2. VILLKOR FÖR DETTA HYRESKONTRAKTS GILTIGHET MM

Detta hyreskontrakt är för sin giltighet från hyresvärdens sida villkorat av:

- att godkännande av hyresvärdens styrelse eller annat behörigt beslutande organ hos hyresvärden/inom Skanska koncernen föreligger senast den 2021-12-31
- att nödvändiga och lagakraftvunna myndighetstillstånd såsom bygglov och startbesked (som i huvudsak överensstämmer med bilaga 4) och liknande föreligger senast den 2021-12-31
- att Hyresvärden senast den 2021-12-31 av Malmö Stad tecknat bindande avtal om upplåtelse av tomträtt eller förvärv av fastighet avseende den fastighet på vilken Hyresobjektet är beläget.
- att hyresnämnden ger sitt godkännande till de avtalsvillkor som framgår av bilaga 7 (Bestämmelser kring blockuthyrning) senast den 2021-05-31

Hyresvärden ska aktivt verka för att uppfylla ovan angivna villkor inom respektive angiven tid.

Hyresvärden skall senast en vecka efter utgången av respektive angiven villkorstid skriftligen meddela hyresgästen om respektive villkor inte är uppfyllt varvid hyreskontraktet till alla delar upphör att gälla utan rätt till ersättning för någon av parterna. Om hyresgästen inte erhåller skriftligt besked inom ovan angiven tidsperiod efter respektive villkorstid upphör respektive villkor att gälla, och kan inte längre åberopas av Hyresvärden för att inte vara bunden av avtalet.

I det fall villkoren inte uppfylls inom angiven tidsperiod och parterna ändå önskar genomföra projektet skall överenskommelse om förlängning av avtalet ske, med samma ekonomiska förutsättningar.



Sign.	Sign.
-------	-------

Skanska Sverige AB äger rätt att överlåta samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till annat bolag inom Skanska koncernen som blir ägare eller tomträtts-havare till den fastighet på vilken Hyresobjektet är beläget.

### 3. HYRESTID OCH TILLTRÄDE

Hyrestiden och tillträdesdagen framgår av bil. 7 pkt. 2.1. För tillträdesdagen gäller även följande.

Hyrestidens första dag kallas tillträdesdagen. Från och med denna dag utgår hyra och tillägg till hyra. Hyresobjektet kan då disponeras av hyresgästen för avsett ändamål.

Hyresgästen är införstådd med att avvikelser från den angivna tillträdesdagen, som är preliminär, kan inträffa och att detta inte skall medföra annan påföljd än att tillträdesdagen och därmed hyresbetalningen flyttas till viss tid före eller efter sagda dag. Hyresvärden ska meddela definitiv tillträdesdag senast 5 kalendermånader innan preliminär tillträdesdag.

Om den meddelade definitiva tillträdesdagen skulle senareläggas av annan orsak än som anges nedan eller i enlighet med bilaga 6, har hyresgästen rätt till nedsättning av hyra och/eller skadestånd i enlighet med hyreslagens regler. Ingen påföljd för senareläggning av meddelad definitiv tillträdesdag ska ske om det beror på

- i) en omständighet som beror på hyresgästen eller något förhållande på hyresgästens sida,
- ii) force majeure-förhållande, eller
- iii) annat av hyresvärden ej vållat förhållande som hyresvärden rimligen inte bort räkna med och vars menliga verkan hyresvärden inte kunnat undanröja.

Hyrestidens längd skall dock vara oförändrad genom att den förskjuts i motsvarande omfattning som tillträdesdagen flyttas.

Hyresgästen förbinder sig att utan nedsättning av hyran godtaga de eventuella provisoriska anordningar, injusteringsarbeten, målningskompletteringar etc, som anses normala i samband med inflyttning och även sedan Hyresobjektet tagits i bruk. Arbeten som sker efter Hyresgästens ibruktagande ska dock planeras i samråd med Hyresgästen.

Tidskonsekvenser på grund av ändringar och tillägg under projektgenomförandet regleras i enlighet med bilaga 6.



Sign.	Sign.
-------	-------

#### 4. OMBYGGNADER MM UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästen är endast efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden berättigad att på egen bekostnad utföra byggnads-, installations- eller inredningsarbeten inom Hyresobjektet. Hyresgästen måste inhämta hyresvärdens godkännande av anlitate entreprenörer innan dessa får påbörja arbetet. Hyresvärden ska, såvida Hyresvärden inte har väsentliga skäl att neka därtill, lämna sitt godkännande till sådana entreprenörer som Hyresgästen tecknat avtal med efter upphandling enligt gällande lag om offentlig upphandling.

Samtliga arbeten skall utföras fackmässigt och i enlighet med gällande lagar, normer och författningar samt enligt fastighetens och byggnadens miljöstandard. Hyresgästen skall även inhämta och bekosta erforderliga tillstånd av myndighet samt bekosta de ändringar i Hyresobjektet relationsritningar som föranleds av arbetena. Hyresgästen skall svara för och/eller utge ersättning till hyresvärden för de eventuella skador och merkostnader som dessa ombyggnadsarbeten kan föranleda.

Om inte annat skriftligen avtalats i samband med godkännandet av åtgärden enligt ovan, skall åtgärden återställas av hyresgästen vid frånträdet av Hyresobjektet i ursprungligt skick med hänsyn tagen till normal förslitning.

#### 5. HYRESGÄSTENS UPPGIFTSSKYLDIGHET FÖR INVESTERINGSMOMS

Hyresgästen är skyldig att lämna meddelande om ny-, till- eller ombyggnad i Hyresobjektet där kostnaden för åtgärden kan komma att omfattas av mervärdesskattelagens bestämmelser om sk. investeringsmoms och som utförts av hyresgäst under den senaste tolv månadersperioden eller som hyresgästen planerar att utföra under den närmaste tolv månadersperioden.

Om hyresgästen underlåter att lämna uppgift om investering, skall hyresgästen stå för eventuella kostnader för investeringsmoms.

#### 6. ADRESS

Hyresgästens registrerade adress är den adress som hyresvärden ska tillställa hyresgästen uppsägning eller annat meddelande rörande hyresförhållandet.



Sign.	Sign.
-------	-------

## 7. LJUSREKLAM, SKYLTA OCH ANTENNER

Hyresgästen äger ej rätt att utan skriftlig överenskommelse med hyresvärden uppsätta skyltar eller antenner inom fastigheten. Hyresgästens förslag på ovan skall skriftligen godkännas av hyresvärden innan hyresgästen på egen bekostnad ansöker om bygglov för detta. Projektering, montering, drift och underhåll, reparationer samt eventuella byten av skyltar eller antenner skall utföras av och bekostas av hyresgästen liksom försörjning med elkraft inklusive nödvändiga installationer.

Vid avflyttning skall skyltar och antenner demonteras och tak/fasader återställas i ursprungligt skick med hänsyn tagen till normal förslitning, på hyresgästens bekostnad.

## 8. AVFLYTTNING

Hyresgästen skall vid avflyttning bortforsla den egendom som hyresgästen äger i fastigheten enligt bilaga 6 (Gränsdragningslista avseende investeringar) samt även de av hyresgästen ägda inventarier som införskaffats efter tillträdesdagen.

Om hyresgästen vid avflyttning bortför sådan egendom som avses i första stycket, skall hyresgästen vara skyldig att avhjälpa de skador som kan ha uppstått i Hyresobjektet i samband därmed. Hyresobjektet skall avlämnas i ursprungligt skick med hänsyn tagen till normal förslitning. Vid denna bedömning skall hänsyn tagas till vem som har underhållsansvaret enligt bilaga 5.

Parterna skall vid avflyttningen gemensamt genomföra en avflyttningssyn av Hyresobjektet och upprätta protokoll över noterade förhållanden och eventuella krav på åtgärder.

För det fall hyresgästen efter överenskommelse med hyresvärden kvarlämnar hyresgästen tillhörig egendom som avses i första stycket skall denna egendom tillfalla hyresvärden utan lösen.

I det fall hyresgästen kvarlämnar material, inredning eller dylikt samt ej återställer Hyresobjektet enligt detta avtal äger hyresvärden rätt att själv eller genom annan på hyresgästens bekostnad genomföra avlägsnande av material, inredning eller dylikt samt att återställa Hyresobjektet.

## 9. FASTIGHETENS SKÖTSELREGLER

Hyresgästen förbinder sig att följa hyresvärdens regler och anvisningar om fastighetens drift och skötsel från tid till annan. Dessa regler kan omfatta t.ex. leveranser och transporter till fastigheten, sopsortering och källsortering.



Sign.	Sign.
-------	-------

#### 10. AVFALLSHANTERING

Hyresvärden tillhandahåller utrymme för rest- och matavfall. I hyran ingår borttransport av dessa med samma tömningsfrekvens som till övriga bostäder i kvarteret. Torra fraktioner uppsamlas och lagras genom en sk UWS anläggning inom området. Grovsopor och annat avfall som ska avlämnas på återvinningsstation ombesörjes av Hyresgästen.

#### 11. PANTSÄTTNING OCH INSKRIVNING

Hyresgästen har inte rätt att upplåta panträtt eller annan säkerhet i hyresrätten till Hyresobjektet som säkerhet för egen eller annans skuld.

#### 12. BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Hyresvärden är personuppgiftsansvarig för personuppgifter som behandlas inom ramen för hyresförhållandet. De personuppgifter som behandlas är uppgifter rörande kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson). Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om. Hyresobjektet I vissa fall behandlas personuppgifter när hyresvärden inhämtar kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlægga hyra för Hyresobjektet samt när hyresvärden kontrollerar hyresgästen mot internationella sanktionslistor. Hyresvärden behandlar personuppgifter på ett ansvarsfullt sätt i enlighet med gällande lag.

Personuppgifterna behandlas i syfte och med den lagliga grunden att fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter under hyresavtalet.

Personuppgifterna raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel sparas under den tid hyresförhållandet består. När hyresförhållandet upphör raderas uppgifterna. Om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer hyresvärden dock att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Uppgifter hänförliga till betalning av hyra sparas under sju år i enlighet med gällande bokföringsregler.

Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.



Sign.	Sign.
-------	-------

### 13. FORCE MAJEURE

Hyresvärden fritas från skyldighet att fullgöra sin del av hyreskontraktet och från skyldighet att betala skadestånd eller vite om hyresvärdens åtaganden hindras eller inte kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

### 14. FULLSTÄNDIG REGLERING

Hyreskontraktet med tillhörande bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som är kända vid hyreskontraktets tecknande. Alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått hyreskontraktet ersätts av innehållet i detta hyreskontrakt med tillhörande bilagor. Ändringar av och tillägg till detta avtal ska vara skriftliga och behörigen undertecknade av parterna för att gälla.



Sign.	Sign.
-------	-------