

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Bilaga 1

Avser	Hyresavtal nr 45501 0200 00	i fastigheten, ort Virket 8, MALMÖ
Hyresvärd	Fastighets AB Fordonsskolan	Personnr/orgnr 556691-2654
Hyresgäst	Malmö kommun, genom dess gymnasie- och vuxenutbildningsnämnd	Personnr/orgnr 212000-1124

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 12B3 (4 sid), "Formuläret" jämte tillhörande bilagor, tillsammans kallat "Hyresavtalet". Lokalen är belägen i fastigheten Virket 8, nedan kallad "Fastigheten".

Lokalen har den storlek och omfattning som framgår av sidan 1 i Formuläret och enligt bilagd ritning, bilaga 4.

Hyresvärden ska, inför den Fastställda Tillträdesdagen (se definition under punkten 1.3 nedan), iordningställa Lokalen i enlighet med vad som framgår av bilaga 5 "Projektgenomförandebilaga". Lokalens area kan komma att förändras med anledning av den ny-, om-/tillbyggnad som kommer att ske i Fastigheten. Lokalens omfattning såsom den har angivits i Formuläret och på bilagda ritning, bilaga 4, är således preliminär och kan komma att justeras inom ramen för Hyresavtalet, dock med de begränsningar som framgår nedan i stycket 6 i denna punkt 1.1. Oavsett eventuell justering av den preliminärt angivna ytan ska Lokalen anses utgöra samma hyresobjekt och avse samma hyresförhållande. Ändring av lokalarean enligt denna bestämmelse medför inte rätt för Hyresgästen att säga upp Hyresavtalet. När Lokalen färdigställts/byggt ska en uppdaterad ritning biläggas Hyresavtalet som en ny bilaga 4 om så är nödvändigt mot bakgrund av att justeringar avseende Lokalens preliminära yta har skett.

Lokalen ska på den Fastställda Tillträdesdagen ha den utformning och vara i det skick som framgår av Projektgenomförandebilagan och därtill hörande handlingar, med hänsyn tagen till sådana eventuella överenskommelser mellan parterna kring Lokalens utformning och skick som ingås efter Hyresavtalets tecknande och under arbetet med Lokalens färdigställande (s.k. ÄTA-arbeten, se definition under punkten 8 i Projektgenomförandebilagan). Avvikelser per datum för den Fastställda Tillträdesdagen från vad som avtalats mellan parterna avseende Lokalens skick och utformning och som är av ringa art ska inte anses som avvikelser från avtalat skick. Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa mindre injusteringsarbeten och arbeten med åtgärdande av besiktningsanmärkningar ("Injusteringsarbeten") kan komma att kvarstå efter den Fastställda Tillträdesdagen, varför Lokalen vid hyrestidens början eventuellt inte är i fullt avtalat skick. För tid under vilken Hyresvärden utför Injusteringsarbeten äger

Sign

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

inte Hyresgästen rätt till nedsättning av hyran. För att nyssnämnda ska gälla, krävs dock att arbetena ifråga är färdigställda senast sex (6) veckor efter Hyresgästens tillträde till Lokalen, såvida inte förseningen beror på sådana Injusteringsarbeten som är säsongsberoende eller om Injusteringsarbetenas genomförande och/eller färdigställande inom angiven tid hindras på grund av förseningar i produkt- och/eller materialleveranser som Hyresvärden inte kan råda över. Sådana Injusteringsarbeten som inte kan färdigställas inom sex (6) veckor efter Hyresgästens tillträde till Lokalen på grund av att de är säsongsbetonade eller på grund av förseningar i produkt- och/eller materialleveranser, ska Hyresvärden färdigställa så snart det är praktiskt möjligt och på sådana tider och ett sådant sätt att det innebär minsta möjliga negativa påverkan på Hyresgästens verksamhet i Lokalen. Nyssnämnda innebär att Hyresvärden är skyldig att samråda med Hyresgästen inför de aktuella arbetenas utförande. Hyresvärden ska vid hyrestidens början informera Hyresgästen om eventuella Injusteringsarbeten.

När Hyresavtalet träffas är dels inte alla installationsfaktorer kända, dels är inte alla planritningar fastställda. Hyresvärden har rätt att med hänvisning till konstruktionstekniska skäl eller åtgärder till följd av myndighetskrav ändra Lokalens storlek med + 5 % under förutsättning att sådan förändring inte väsentligen påverkar Hyresgästens förutsättningar att nyttja Lokalen för det avsedda ändamålet.

Om någon av parterna begär det, ska Lokalens slutliga area mätas upp senast tre (3) mån efter Hyresgästens tillträde till Lokalen. Om uppmätning ej skett innan detta datum anses den i avtalet preliminärt angivna arean utgöra Lokalens faktiska area. Uppmätning ska ske genom digital uppmätning på ritning, med mätmetod framtagen av SIS (Swedish Standards Institut) 21054:2009, eller vad som kommer i dess ställe.

1.2 ANVÄNDNING

Lokalen hyrs ut för att användas till gymnasieskola. Lokalen är dimensionerad för maximalt 1 500 personer vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens avtalade utformning och skick per datum för Hyresavtalets tecknande.

I närheten av Lokalen kommer, per den Faktiska Tillträdesdagen, finnas en idrottshall ägd av Hyresvärden ("Idrottshallen"). Hyresvärden ska teckna lokalhyresavtal med gymoperatör avseende sådan gymoperatörs förhyrning av Idrottshallen. I detta lokalhyresavtal ska införas regleringar som innebär åtagande för gymoperatören att medge Hyresgästen rätt att nyttja Idrottshallen som minst i enlighet med de villkor som anges nedan i denna punkt. Hyresgästen ska ges rätt att delta aktivt i utformningen av den/de reglering/ar i lokalhyresavtalet mellan Hyresvärden och aktuell gymoperatör som avser Hyresgästens rätt att nyttja Idrottshallen så att Hyresgästen kan tillse att nämnda reglering/ar tillförsäkras Hyresgästen nyttjanderätt i erforderlig utsträckning och på, för Hyresgästen, tillfredsställande och acceptabla villkor. Denna rätt ska gälla vid varje nytt tecknande av lokalhyresavtal med gymoperatör avseende Idrottshallen. Hyresgästen ska sedermera under hyresförhållandet enligt Hyresavtalet ingå separata, och från Hyresavtalet frikopplade, avtal om sitt nyttjande av Idrottshallen med Idrottshallens – vid varje tillfälle aktuell - gymoperatör i enlighet med de villkor som gymoperatören ifråga har förbundit sig till i sitt lokalhyresavtal med Hyresvärden.

Hyresgästen har rätt och Hyresvärden garanterar att Hyresgästen under hela hyresförhållandet ges möjlighet att nyttja Idrottshallen med tillhörande utrymmen (t.ex. omklädningsrum) under skoltid 08:00-16:00 för en timkostnad av max 1 200 kr/tim. (exkl. moms). Timkostnader ska indexregleras enligt punkt 2.1 med index 100%. I timkostnaden ingår drift och underhåll samt städning. Hyresgästen ska skriftligen meddela omfattningen av erforderat nyttjande terminsvis i förskott till vid varje tillfälle aktuell gymoperatör som hyr Idrottshallen av Hyresvärden. Meddelandet ska vara gymoperatören tillhanda

Sign

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

senast 4 månader innan aktuell terminsstart. Gymoperatören ska vara förpliktad att bevilja - och tillse att Hyresgästen erhåller - exklusivt nyttjande av Idrottshallen under de tider som Hyresgästen anger i sitt meddelande. Till undvikande av missförstånd klargörs att Idrottshallen får upplåtas till andra verksamheter/tredje part under de tider då Idrottshallen inte hyrs/nyttjas av Hyresgästen enligt vad nyss sagts.

Det noteras att om och i den utsträckning som det under hyresförhållandet eventuellt saknas gymoperatör som innehar lokalhyresavtal avseende Idrottshallen, ska vad som ovan sägs avseende gymoperatören istället anses gälla för Hyresvärden. Detta innebär bl.a. att terminsvis(a) meddelande(n) från Hyresgästen om erfordrat nyttjande av Idrottshallen således i sådant fall tillställas Hyresvärden, som då ska tillförsäkra Hyresgästen nyttjande i enlighet därmed samt ingå separat(a) hyresavtal med Hyresgästen avseende dennes nyttjande av Idrottshallen på sådana villkor som följer enligt ovan.

Om Hyresvärden avser avyttra den fastighet på vilken Idrottshallen ligger eller - efter att lokalhyresavtal med gymoperatör enligt ovan har ingåtts - träffa nytt lokalhyresavtal med ny gymoperatör avseende Idrottshallen, ska Hyresvärden tillse att Hyresgästens rätt enligt denna punkt 1.2 tillförsäkras fullt ut innan så sker.

1.3 TILLTRÄDESDAG

Hyresgästen är medveten om att Lokalen är belägen i en Fastighet som är föremål för ny-/om-/tillbyggnadsarbeten eller för omfattande hyresgäst Anpassning. Dessa arbeten kan medföra förseningar av den i Formuläret angivna tillträdesdagen som således endast är preliminärt fastställd. Datum för den Fastställda Tillträdesdagen, på vilken Lokalen ska vara i avtalat skick i enlighet med vad som anges i punkten 1.1 ovan, bestäms enligt punkten 5 i 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 hyran jämte hyrestillägg utgå med viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder. Med bashyran menas i Hyresavtalet 75% av den i Hyresavtalet angivna hyran.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2023 ("Bastalet"). 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 hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Om indextalet för oktobermånad ett kalenderår blir lägre än indextalet för oktobermånad året dessförinnan, ska föregående års indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

2.2 FÖRBRUKNINGSMEDIA OCH DRIFTKOSTNADER

2.2.1 ELKOSTNAD

Hyresgästen ska teckna eget abonnemang avseende elleverans till Lokalen där så är möjligt. Det åligger Hyresgästen att teckna sådana avtal, samt att tillse att samtliga uppkomna kostnader för elleverans och

Sign

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

elnät, inklusive fasta kostnader, skatter och avgifter, debiteras Hyresgästen under Hyresavtalets giltighetstid. Om Hyresgästen inte tecknar eget el-abonnemang har Hyresvärden rätt att vidaredebitera Hyresvärdens faktiska och verifierade kostnader för tillhandahållande av el till Lokalen på Hyresgästen.

För att möjliggöra för Hyresvärden att beräkna Fastighetens energibalans och kylbehov ger Hyresgästen fullmakt till Hyresvärden att hos nätägare inhämta uppgifter avseende Hyresgästens abonnemang och elförbrukning.

2.2.2 VÄRME, VARMVATTEN, VENTILATION, VATTEN OCH AVLOPP

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala ersättning för Lokalens uppvärmning, varmvatten, ventilation, vatten och avlopp med 150 kronor/kvm/LOA per år. Av nyssnämnda belopp indexregleras 75 %. Basår samma enligt punkt 2.1.

2.2.3 KYLNING AV INOMHUSTEMPERATUR

Hyresvärden tillhandahåller ingen kyla i Lokalen.

2.2.4 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 avfallshanteringsystem i Lokalen. Hyresvärden ska dock tillse att Hyresgästen, per den Fastställda Tillträdesdagen, erhåller ett för det avtalade ändamålet erforderligt avfallsutrymme för erforderligt antal avfallskärl som möjliggör påfordrad avfallssortering. Hyresgästen är skyldig att informera sina anställda och anlitate entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser

Emballage- och avfallshämtning ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

2.3 MOMS

Den verksamhet som Hyresgästen ska bedriva i Lokalen är inte mervärdesskattepliktig. Då Hyresgästen är en offentlig aktör, finns dock möjlighet för Hyresvärden att bli frivilligt skattskyldig för uthyrningen. Parterna är därför ense om att Hyresvärden ska bli frivilligt mervärdesskattepliktig för uthyrningen och att Hyresgästens således, utöver hyran och utgående tillägg och andra ersättningar, ska erlægga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt.

Hyresgästen är medveten om att möjligheten för frivillig skattskyldighet för uthyrningen enligt Hyresavtalet förutsätter att verksamheten i Lokalen vid varje tillfälle bedrivs av en offentlig aktör. Hyresgästen ska således tillse att eventuell andrahandsuthyrning av hela eller delar av Lokalen sker till annan offentlig aktör.

2.4 HYRESRABATT

Hyresgästen erhåller en hyresrabatt om:

För år 1 uppgår hyresrabatten till 60 % av indexerad årshyra (exklusive mervärdesskatt).

För år 2 uppgår hyresrabatten till 25 % av indexerad årshyra (exklusive mervärdesskatt).

Sign

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

Hyresrabatten för år 1 är villkorad av att hyresgästen använder lokalen för max 333 elever år 1.

Hyresrabatten för år 2 är villkorad av att hyresgästen använder lokalen för max 666 elever år 2.

För det fall att elevantalet enligt ovan överskrider ska Hyresgästen erhålla rabatt enligt följande:

- 334-500 elever år 1 uppgår hyresrabatten till 55% av indexerad årshyra
- 501-665 elever år 1 uppgår hyresrabatten till 30% av indexerad årshyra
- 666-800 elever år 2 uppgår hyresrabatten till 20% av indexerad årshyra
- 801-1000 elever år 2 uppgår hyresrabatten till 10% av indexerad årshyra

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 är i drift kl. 07.00 – 18.00 vardagar, med undantag för tider för reparations- och servicearbeten. Ventilationen är dimensionerad för maximalt 1 500 personer vilket har fastställts med hänsyn till det avtalade ändamålet och Lokalens avtalade utformning och skick per datum för Hyresavtalets tecknande. Hyresvärden garanterar ej viss temperatur i Lokalen. Oaktat nyssnämnda ska Hyresvärden dock, på egen bekostnad, ansvara för att Lokalens temperatur ligga inom Arbetsmiljöverkets riktlinjer för inomhustemperatur i lokaler för stillasittande arbete (dvs. normalt sett inom området 20–26 grader under sommartid och 20–24 grader under vintertid).

Önskar Hyresgästen att ventilation ska tillhandahållas under tid utöver ovan angivna tider kommer kostnaden för detta att debiteras Hyresgästen motsvarande Hyresvärdens faktiska och verifierade självkostnad.

Hyresvärden ska, utöver vad som följer av gränsdragningslistan i bilaga 3, fortlöpande på egen bekostnad utföra driftåtgärder och planerat och löpande underhåll i och omkring Lokalen vad avser byggnadsstomme och liknande fastighetsgeneriska delar av byggnaden, samt byggnadens fasta installationer för att försörja byggnaden med el, VA, värme, varmvatten och ventilation. Hyresvärden ska i god tid i förväg informera Hyresgästen om sådant planerat underhåll av delar av och installationer i Lokalen som det enligt lag eller Hyresavtalet åvilar Hyresvärden att utföra, samt i samråd med Hyresgästen överenskomma när och under vilken tid arbetena ifråga ska utföras. Vid utförande av drift- och underhållsåtgärder avseende Lokalen och/eller Fastigheten i övrigt som Hyresvärden enligt lag eller Hyresavtalet svarar för, ska Hyresvärden ta skälig hänsyn till den typ av verksamhet som Hyresgästen bedriver i Lokalen, samt på egen bekostnad tillse att åtgärderna ifråga åsamkar minsta möjliga negativa påverkan på Hyresgästen och dennes verksamhet i Lokalen.

Hyresgästen svarar för och bekostar underhåll och reparationer i den omfattning som framgår av gränsdragningslista, bilaga 3.

Sign

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

Parterna ska vid utövande av sin vårdplikt och underhållsskyldighet 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.

3.2 HYRESGÄSTENS ANSVAR AVSEENDE INSTALLATIONER NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN

3.2.1 FETTAVSKILJARE

För det fall myndigheterna ställer krav på att fettavskiljare ska finnas installerad för Hyresgästens verksamhet, ska Hyresvärden ombesörja och bekosta installation av fettavskiljare enligt de krav som gäller från myndigheterna vid Hyresavtalets tecknande. Hyresgästen ska teckna erforderliga tömningsavtal enligt myndigheternas krav. Sådant avtal ska uppvisas för Hyresvärden utan anfordran.

3.2.2 SOTNING IMKANALER

Hyresgästen ombesörjer sotning av imkanaler på egen bekostnad. Intyg om utförd sotning ska uppvisas för Hyresvärden utan anfordran. Hyresgästen ska tillse att fettfilter i frånluften, monterade ovan stekbord, rengöres regelbundet och ansvarar i övrigt för det som framgår av gränsdragningslista, bilaga 3.

3.2.3 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.

3.2.4 KÖK OCH MATLAGNING

Lokalen omfattar ett tillagningskök. Köket får endast användas för tillagning av mat för verksamhetens eget behov. Hyresgästen äger inte rätt att bedriva matlagning i köket åt andra skolor/förskolor eller liknande verksamheter, om inte annat skriftligen har överenskommits.

Hyresgästen svarar för att ventilationsfilter 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 MILJÖPÅVERKAN

Hyresgästen ska som verksamhetsutövare regelbundet kontrollera den påverkan som verksamheten i Lokalen på miljön. För det fall Hyresgästen bedriver verksamhet i Lokalen som kan vara miljöfarlig gäller följande.

Sign

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

Hyresgästen är skyldig att informera Hyresvärden om den miljöfarliga verksamheten och att inneha tillstånd för dess bedrivande. Hyresgästen är även skyldig att bedriva den miljöfarliga verksamheten på ett sätt som i allt minimerar olägenheter för omgivningen. Hyresgästen ansvarar ekonomiskt och i alla övriga avseenden för den bedrivna verksamhetens konsekvenser mot Hyresvärden och tredje man och har att fullt ut ersätta samtliga skador som orsakas av verksamheten. Hyresgästen åtar sig att efterleva samtliga domar, beslut eller andra förelägganden eller motsvarande avseende verksamheten meddelande av domstol, myndighet eller annat liknande organ.

Hyresgästen ansvarar även för och är skyldig att bekosta all efterbehandling till följd av den av Hyresgästen bedrivna verksamheten. Hyresgästens skyldigheter enligt denna bestämmelse gäller även efter det att Hyresavtalet har upphört och preskriberas inte enligt 12 kap 61 § jordabalken.

3.4 OMBYGGNADER OCH ÄNDRINGAR I LOKALEN UNDER HYRESTIDEN

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. 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 avseende arbetena ifråga.

3.5 SNÖRÖJNING OCH HALKBEKÄMPNING

Hyresvärden ansvarar för maskinell snöröjning och halkbekämpning av huvudentré, utrymningsvägar och körbara ytor samt parkering. Hyresgästen ansvarar för snöröjning och halkbekämpning av övriga ytor. Hyresvärden ansvarar för takskottning och avlägsnande av istappar.

3.6 VILLKOR FÖR BRUKANDE AV GEMENSAMMA UTRYMMEN

Hyresgästen har rätt att gemensamt med övriga hyresgäster i Fastigheten nyttja gemensamma utrymmen och funktioner samt dessas inredning och inventarier, nedan kallade gemensamma utrymmen. För att Hyresgästen ska få rätt att bruka de gemensamma utrymmena gäller följande villkor:

Nödutgångar och utrymningsvägar ska ovillkorligen hållas fria från hinder. Hyresvärden har rätt att omedelbart och på Hyresgästens bekostnad bortforsla föremål som Hyresgästen eller någon som denne ansvarar för har placerat vid nödutgång eller utrymningsväg, om inte Hyresgästen utan dröjsmål efter anmaning vidtar erforderliga åtgärder för att bortskaffa föremålet ifråga.

Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter ska hållas fria från hinder. Hyresgästen förbinder sig att omgående bortföra levererade varor och material från dessa utrymmen och att inte nyttja dessa som uppställningsplats.

Hyresgästen får inte utan särskilt skriftligt tillstånd exponera eller uppställa varor eller vidta annan skyltning eller dylikt utanför Lokalen. Samma gäller beträffande uppställande av byggnadsmaterial eller

Sign

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

inredning. Avfall är inte tillåtna i gemensamma utrymmen, utan ska av Hyresgästen transporteras till därför avsedd plats för avfallshämtning.

Hyresvärden har rätt att på Hyresgästens bekostnad bortforsla material, varor och avfall som förvaras av Hyresgästen i gemensamma utrymmen i Fastigheten.

Hyresvärden har rätt att stänga av och/eller utrymma gemensamma eller allmänna utrymmen i Fastigheten om så krävs av säkerhets- eller ordningsskäl. Vid sådant förhållande har Hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran.

Hyresgästen förbinder sig att avseende nyttjandet av gemensamma utrymmen samverka med övriga hyresgäster, följa av Hyresvärden vid var tid meddelade föreskrifter samt att tillse att dessa även respekteras av Hyresgästens anställda och leverantörer.

3.7 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. Hyresgästen ska i skäligen utsträckning (och under förutsättning att Hyresvärden så långt möjligt har begränsat sin skada) hålla Hyresvärden skadeslös för sådan skada som Hyresvärden kan komma att åsamkas med anledning av Hyresgästens åsidosättande av Hyresgästens förpliktelser enligt ovan i denna punkt. För det fall anspråk på ersättning – grundat i Hyresgästens åsidosättande av förpliktelser enligt ovan i denna punkt - framställs till Hyresvärden från tredje man ska Hyresvärden i skäligen utsträckning begränsa sin skada, samt utan dröjsmål och innan ersättning medges eller utges till sådan tredje man, underrätta Hyresgästen därom.

3.8 INOMHUSMILJÖ OCH MATERIALVAL

Hyresvärden arbetar med miljöcertifiering av sina fastigheter enligt olika miljöcertifieringssystem, Miljöbyggnad. 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 byggnaden 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 onödig 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 en på marknaden etablerad materialdatabas (Hyresvärden använder Sunda Hus). 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

Sign

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

rekommendationerna i drift- och underhållspärmen följas. Hyresvärden förordar val av närproducerade material med miljövänliga transporter.

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 (skäliga) ordningsregler som Hyresvärden, försäkringsbolag, eller myndigheter utfärdar. Hyresvärden ska, utan dröjsmål efter att ordningsregler för Fastigheten har utfärdats av Hyresvärden eller har tillhandahållits Hyresvärden i dennes egenskap av fastighetsägare av försäkringsbolag eller myndighet, tillhandahålla och informera Hyresgästen om desamma.

Vidare ska Hyresvärden årligen bjuda in till 4 st. hyresgästmöten som äger rum vid, med Hyresgästen, överenskomna tillfällen.

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.

Hyresvärden ska, på egen bekostnad, tillse att Lokalen per den Fastställda Tillträdesdagen uppfyller samtliga gällande lagkrav och myndighetsföreskrifter avseende brand- och olycksskydd för Lokalens nyttjande för den avtalade verksamheten.

Hyresvärdens skyldighet att dokumentera brandskyddet inom byggnaden medför att Hyresgästen är skyldig att senast två (2) veckor efter Hyresgästens tillträde till Lokalen, 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.

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.

Sign

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

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

4.3 SKYLTAR MM

Hyresgästen har först efter särskild skriftlig överenskommelse rätt att utanför Lokalen eller på Fastigheten i övrigt 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 ansvarar för yttre skador på grund av åverkan på Lokalen mellan 06:00 – 19:00. Detta gäller åverkan på tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till och från Lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder. Hyresgästen ska väl vårda Lokalen samt utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Vidare ansvarar Hyresgästen för skador på Fastigheten i övrigt som Hyresvärden kan visa har uppkommit på grund av brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet, eller Hyresgästens personal. 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 betalningsskyldighet för skador enligt denna punkt begränsas till vad som inte ersätts genom Hyresvärdens försäkring, t.ex. självrisk.

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.

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.

Sign

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

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 som orsakats av Hyresgästen eller part som Hyresgästen svarar för och som inte har sin grund i normal förslitning. 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 införlivats 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, men ska överenskomma med Hyresgästen om dag och tid för sådan besiktning.

Brister Hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse och underlåter att vidta erforderliga åtgärder utan dröjsmål efter anmodan, har Hyresvärden rätt att åtgärda bristen på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden har även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på Hyresgästens bekostnad om Hyresgästen inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från datum för avflyttning från Lokalen har avhämtat egendomen. 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.

Hyresavtalet får inte inskrivas.

4.9 FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

Sign

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

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

4.10 VILLKOR

Hyresavtalet är för sin giltighet villkorat av

1. att Hyresvärden erhåller samtliga erforderliga myndighetstillstånd för Lokalens uppförande och färdigställande senast 2022-03-31
2. att Hyresvärden ingår överenskommelse med befintlig hyresgäst (ASF) om förtidsinlösen innan 2021-10-30 och att nämnda överenskommelse inte upphör att gälla
3. att Hyresavtalet är undertecknat av båda parterna innan 2021-12-31
4. att Hyresavtalet förutsätter för sin giltighet att erforderliga politiska beslut fattats inom Malmö kommun. Hyresavtalen kan signeras först den dag kommunstyrelsens beslut att godkänna hyresavtalet vunnit laga kraft

Om ovanstående villkor inte uppfylls faller Hyresavtalet och äger inte giltighet mellan parterna, såvida inte parterna dessförinnan skriftligen har enats om att förlänga ena eller båda fristdatumen för att möjliggöra villkorens uppfyllande. Ingendera parten har rätt till ersättning av den andra för det fall Hyresavtalet upphör med anledning av brist i uppfyllandet av ovannämnda villkor.

4.11 FÖRETRÄDESORDNING

Om det, i handlingarna som utgör Hyresavtalet, förekommer motstridande uppgifter ska handlingarna och deras innehåll gälla i följande prioritetsordning.

Bilaga 1 – Särskilda bestämmelser

Bilaga 5 – Projektgenomförandebilaga (jämfte underbilagor)

Bilaga 3 – Gränsdragningslista - brandskydd

Bilaga 2 – Gränsdragningslista – förvaltning

Bilaga 4 – Ritning

Formuläret

Sign

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