

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Bilaga 1

Avser	Hyresavtal nr 80653-02-03	i fastigheten, ort Silon 1, Malmö
Hyresvärd	Lanthem Tygelsjö AB	Personnr/orgnr 559079-7717
Hyresgäst	Malmö Kommun genom dess Hälsa-, vård- och omsorgsnämnd	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 Fastighetsägarna Sveriges formulär för hyreskontrakt för lokal nr 12B.3 ("Formuläret"), jämte tillhörande bilagor (sammantaget "Hyresavtalet"). Lokalen är belägen i fastigheten Silon 1 ("Fastigheten").

Hyresvärden iordningställer, inför den Fastställda Tillträdesdagen (se definition under punkten 1.3 nedan), Lokalen i enlighet med vad som framgår av Bilaga 5 ("Projektgenomförandebilagan").

Parterna har enats om att Lokalens area ska uppgå till ca 3 985 m² LOA samt förrådsytor på plan 6, entréplan samt källarplan markerade på ritning, men är överens om att denna area i viss utsträckning kan komma att förändras under Hyresvärdens iordningställande av Lokalen om så krävs med hänvisning till konstruktionstekniska skäl eller myndighetskrav. Justering av häri angiven area får dock endast ske med maximalt +/- fem (5) procent och endast i den utsträckning förändringen inte väsentligen påverkar Hyresgästens förutsättningar att nyttja Lokalen för det avsedda ändamålet. Antal rum som parterna enats om får inte ändras. Om areajustering sker enligt vad nyss sagts, ska Lokalen vid Hyresgästens tillträde oaktat detta anses utgöra samma hyresobjekt och avse samma hyresförhållande. Ändring av lokalarean enligt denna bestämmelse medför därför inte rätt för Hyresgästen att säga upp Hyresavtalet. När Lokalen färdigställts ska Hyresvärden, på egen bekostnad, tillse att uppmätning sker genom digital uppmätning på ritning, med mätmetod framtagen av SIS (Swedish Standards Institut) 21054:2009, eller vad som kommer i dess ställe. Om avvikelse föreligger i förhållande till den area som anges ovan, ska hyra och övriga tillägg justeras i motsvarande mån och – tillsammans med uppgift om Lokalens slutliga yta - fastställas i ett tilläggsavtal till Hyresavtalet.

Lokalen uthyrs, efter avslutad produktion, med den utformning och i det skick som framgår av Hyresavtalet (bl.a. Projektgenomförandebilagan) med hänsyn tagen till sådana eventuella justeringar som parterna enats om genom särskild överenskommelse enligt Projektgenomförandebilagan (s.k. ÅTA-arbeten). Lokalen ska, för att anses vara i avtalat skick, på den Fastställda Tillträdesdagen i övrigt vara i fullt brukbart skick. Efter Hyresgästens tillträde till Lokalen ska de slutliga konstruktionshandlingarna och ritningarna som utvisar Lokalens avtalade skick bifogas Hyresavtalet som Bilaga 2.

Sign

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

Hyresgästen är medveten om och accepterar att vissa kompletteringsarbeten kan komma att kvarstå efter Hyresvärdens tillträde till Lokalen för Hyresvärdens iordningsställande av Lokalen i enlighet med Hyresavtalet, varför Lokalen vid hyrestidens början kan komma att vara i avvikande skick eller inte fullt tillgänglig jämfört med vad som följer av Hyresavtalet. Sådana kompletteringsarbeten regleras i Projektgenomförandebilagan.

1.2 ANVÄNDNING

Lokalen hyrs ut för att användas till vårdboende. Lokalen är dimensionerad för 54 boende vilket har fastställts med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet.

1.3 TILLTRÄDESDAG

Datum för Hyresvärdens tillträde till Lokalen är preliminärt fastställt till den 2022-06-01 (den "Preliminära Tillträdesdagen"). Hyresvärden ska, senast den 15 augusti 2021, skriftligen meddela Hyresgästen fastställt datum för tillträde (den "Fastställda Tillträdesdagen"). Vid uteblivet eller försenat meddelande, anses datum för den Preliminära Tillträdesdagen utgöra den Fastställda Tillträdesdagen. Datum för den Fastställda Tillträdesdagen ska dokumenteras i ett tilläggsavtal till Hyresavtalet att undertecknas av parterna. Den Fastställda Tillträdesdagen får inte förläggas och infalla senare än fem (5) månader efter datum för den Preliminära Tillträdesdagen. Hyresavtalet ska löpa tjugo (20) år från och med den Fastställda Tillträdesdagen.

Efter att datum för den Fastställda Tillträdesdagen meddelats av Hyresvärden (eller fastställts genom uteblivet eller försenat meddelande enligt stycket ovan) har Hyresvärden endast rätt att flytta fram den datum för den Fastställda Tillträdesdagen i enlighet med Projektgenomförandebilagan.

2 HYRA, INDEXERING, HYRESTILLÄGG M.M.

2.1 HYRA

Hyran under Hyresavtalet uppgår till 8 696 160 kronor per år exklusive moms jämte, enligt Hyresavtalet, utgående tillägg.

2.2 INDEXREGLERING

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till Bashyran utgå med ett visst procentpåslag enligt nedanstående grunder. Med bashyran menas 75 procent av den, i punkten 2.1 ovan, angivna hyran.

Om Hyresavtalet börjar löpa under perioden 1 jan – 30 juni ska Bashyran anses anpassad till föregående års indextal för oktober månad. Om Hyresavtalet börjar löpa under perioden 1 juli - 31 dec ska Bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad samma år. Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2020. Det indextal som Bashyran ska anses anpassad till benämns "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 Bashyrans förändring beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Sign

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

Om oktoberindex något år är lägre än oktoberindex föregående år, ska föregående års indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

2.3 FASTIGHETSSKATT

Hyresvärden ska tillse att den byggnad, i vilken Lokalen återfinns, taxeras som vårdbyggnad och därmed blir befriad från fastighetsskatt.

För det fall den byggnad, i vilken Lokalen återfinns, blir föremål för fastighetsskatt ska Hyresgästen samtidigt med hyran till Hyresvärden erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för den taxeringsenhet där Lokalen är belägen. Andelen beräknas såsom Lokalens area dividerad med den totala uthyrningsbara arean, exklusive garage resp. areor under mark (andelstal).

Hyresgästen är medveten om att ett eventuellt taxeringsvärde för byggnaden i vilken Lokalen återfinns kan förändras under hyresförhållandet, vilket medför ändring av den fastighetsskatt som belöper på Lokalen. Beräkningsmodellen för andelstalet ska vara densamma under hela avtalstiden. Genomförs en ny fastighetstaxering under hyresförhållandet, kan dock andelstalet omräknas enligt de beräkningsgrunder som anges ovan i denna punkt 2.3.

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

2.4 FÖRBRUKNINGSMEDIA OCH DRIFTKOSTNADER

2.4.1 ELKOSTNAD

Hyresvärdens kostnad för tillhandahållande av drifts-el ingår i det driftstillägg om 120 kr/m²/år som utgår enligt punkten 2.4.2 nedan. Hyresgästen ska teckna eget abonnemang avseende el för den verksamhet som bedrivs i Lokalen. Det åligger Hyresgästen att teckna sådana avtal, att samtliga uppkomna kostnader för elleverans och elnät, inklusive fasta kostnader, skatter och avgifter, debiteras Hyresgästen under Hyresavtalets giltighetstid. Om Hyresgästen inte tecknar eget elabonnemang avseende verksamhets-el har Hyresvärden rätt att vidaredebitera Hyresvärdens kostnader samt administrationstillägg för tillhandahållande av verksamhets-el till Lokalen på Hyresgästen. Hyresvärden ska i sådant fall ombesörja och bekosta installation av elmätare som utvisar Lokalens elförbrukning.

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 avseende verksamhets-el.

2.4.2 VA/VÄRME/VARMVATTEN/UPPVÄRMNING

Hyresgästen ska som tillägg till hyran utge ersättning för Hyresvärdens kostnader för den förbrukning av VA, uppvärmning och varmvatten som belöper på Lokalen. Ersättningen uppgår till 120 kronor/m²/år (dvs. 483 120 kronor/år). Detta tillägg till hyran är baserat på den användning av Lokalen och den verksamhet som Hyresgästen avser bedriva vid Hyresavtalets ingående. För det fall utformningen av Lokalen ändras av Hyresgästen, eller på initiativ av denne, eller om den verksamhet som får bedrivas i Lokalen enligt Hyresavtalet förändras under hyresförhållandet ska tilläggets storlek justeras uppåt eller nedåt i förhållande till den ökade eller minskade kostnad för tillhandahållande av de aktuella

Sign

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

nyttigheterna som den aktuella verksamhetsförändringen medför. Tillägget ska förändras proportionellt mot förändringarna i konsumentprisindex. Basmånad och övriga villkor följer av punkt 2.2 ovan i denna Bilaga 1.

2.4.3 VENTILATION

Tillhandahållande av ventilation ingår i hyran. Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation är i drift dygnet runt med undantag för tider för reparations- och servicearbeten. Dimensioneringen för ventilationen i respektive lägenhet respektive i gemensamhetsytor kommer att anges på ventilationsritningar med hänsyn till Lokalens utformning vid tillträdet. Temperaturen i Lokalen ska vid varje tillfälle följa gällande rekommendationer från Socialstyrelsen och andra relevanta myndigheter.

2.4.4 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. Hyresvärden ska tillse att Lokalens avfallshanteringssystem på den Fastställda Tillträdesdagen uppfyller samtliga gällande lag- och myndighetskrav och föreskrifter för dess nyttjande i den verksamhet som, enligt Hyresavtalet, ska bedrivas i Lokalen. Hyresgästen ska således ombesörja och bekosta endast sådan eventuell anpassning av Lokalens avfallshanteringssystem som under hyresförhållandet kan krävas på grund av att myndighetsföreskrifter meddelade efter den Fastställda Tillträdesdagen. Hyresgästen har även att tillse att dess anställda och anlitade entreprenörer följer gällande avfalls- och miljöbestämmelser.

2.4.5 VINTERVÄGHÅLLNING M.M.

Hyresvärden ansvarar för snöröjning och sandning, samt underhåller samtliga parkeringsytor på Fastigheten som nyttjas av Hyresgästen, dennes anställda och gäster. Hyresvärden ersätts för detta genom det driftstillägg som utgår enligt punkten 2.4.2 ovan.

2.5 MOMS

Uträkning av lokalens momsandel:

Enligt ritning ([Bilaga 2](#)) delas lokalen upp dels i 2 352 kvm lokal samt 1 674 kvm bostad totalt 4 026 kvm. Detta ger en momsandel på 58 % av hyran som ska momsbeläggas och 42 % som är momsfri hyra.

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till moms för delar av Lokalen enligt ovan. Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet eller verksamhet som möjliggör att dessa delar av Lokalen, enligt fördelningen ovan, kan omfattas av frivillig skattskyldighet till moms för Hyresvärden, t.ex. verksamhet som bedrivs av landsting, kommun eller statlig myndighet. Om Hyresgästen upphör att bedriva momspliktig verksamhet i de delar av Lokalen som ska momsbeläggas enligt stycket ovan, eller sådan verksamhet som medför att Hyresvärdens frivilliga skattskyldighet för nämnda delar upphör, ska Hyresgästen förutom vad som anges på sidan 3 i Formuläret, även fullt ut ersätta Hyresvärden för skattetillägg och ränta.

I det fall de delar av Lokalen som är momspliktiga enligt första stycket i denna punkt 2.5 helt eller delvis har vidareupplåtits, i ett eller flera led, är Hyresgästen även ersättningskyldig gentemot Hyresvärden enligt ovan för åtgärd som vidtas av andrahands- eller tredjehandshyresgäst.

Sign

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

3 DRIFT, UNDERHÅLL OCH BRUKANDE

3.1 ANSVAR FÖR UNDERHÅLL M.M.

Parternas ansvar för drift, underhåll och utbyte i relation till Lokalen och de inventarier och byggnadstillbehör som återfinns i denna fördelas i enlighet med vad som följer av gränsdragningslistan i Bilaga 4. I den utsträckning drift-, underhålls- och/eller utbytesansvar i visst avseende/beträffande viss aspekt inte regleras genom kryssmarkering i Bilaga 4, ska ansvaret ifråga åvila Hyresvärden, dock att daglig inre drift i så fall åvilar Hyresgästen. Det noteras att gränsdragningslistan till Hyresavtalet reglerar ansvar för investeringar inför Hyresgästens tillträde till Lokalen under kolumnen Ägande, innebärandes att den part som är angiven som ägare också ansvarar för kostnaden för investeringen.

Samtliga åtgärder som vidtas av part med stöd av/på grund av Bilaga 4 eller denna punkt 3.1 ska planeras och genomföras fackmannamässigt och ska avseende både tid och utförande svara mot professionell fastighetsförvaltning. Parterna ska vidare under hyresförhållandet, vid utövande av drift- och underhållsansvar, 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. Hyresgästen ansvarar för skador i Lokalen orsakade av dess kunder och besökare.

3.2 HYRESGÄSTENS ANSVAR AVSEENDE INSTALLATIONER NÖDVÄNDIGA FÖR VERKSAMHETEN

3.2.1 FETTAVSKILJARE

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

Erforderligt underhåll och utbyte av fettavskiljare åvilar Hyresvärden. Tömning, övrig daglig skötsel och drift av fettavskiljare åvilar Hyresgästen.

3.2.2 SOTNING IMKANALER

Hyresgästen ombesörjer sotning av imkanaler på egen bekostnad. Intyg om utförd sotning ska uppvisas för Hyresvärden efter anfordran. Hyresgästen ska tillse att fettfilter i frånluften, monterade ovan stekbord, rengöres regelbundet och ansvarar i övrigt för det som framgår av gränsdragningslista, Bilaga 4.

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.

Sign

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

3.2.4 KÖK OCH MATLAGNING

Hyresgästen har beredningskök. Köken får endast användas för tillagning av mat för vårdboendets eget behov. Hyresgästen äger inte rätt att bedriva matlagning i köken åt andra eller liknande verksamheter, om inte annat skriftligen har överenskommits.

Hyresgästen svarar för att ventilationsfilter rengörs regelbundet och fläktarna ska rengöras enligt gällande 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 på miljön som verksamheten i Lokalen kan komma att ha. För det fall Hyresgästen bedriver verksamhet i Lokalen som kan vara miljöfarlig gäller följande.

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 ska på begäran av Hyresvärden, om denne har rimlig grund för sin begäran, på egen bekostnad låta utföra miljöbesiktningar i Lokalen och tillhandahålla Hyresvärden skriftlig riskanalys avseende verksamhetens påverkan på miljön. Besiktning och riskanalys ska utföras av Hyresvärden godkänt företag.

Hyresgästen ansvarar 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 detta Hyresavtal har upphört och preskriberas inte enligt 12 kap 61 § jordabalken. Parterna är överens om att miljöfarlig verksamhet inte kommer att bedrivas i Lokalen.

3.4 OMBYGGNADER OCH ÄNDRINGAR I LOKALEN UNDER HYRESFÖRHÅLLET

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 bestämmelsen i detta stycke gäller vad som framgår av det tilläggsavtal som parterna ska upprätta.

Hyresvärden förbinder sig att i god tid underrätta Hyresgästen om planerat underhåll av sådana delar av och installationer i Lokalen som enligt lag eller Hyresavtalet åvilar Hyresvärden att utföra, samt i

Sign

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

samråd med Hyresgästen överenskomma när och under vilken tid som arbetena ifråga ska utföras. Vid utförande av häri nämnda åtgärder i Lokalen, ska Hyresvärden ta hänsyn till Hyresgästens verksamhet och i möjligaste mån begränsa negativ påverkan för dennes verksamhet.

3.5 VILLKOR FÖR BRUKANDE AV GEMENSAMMA UTRYMMEN

Hyresgästen har rätt att kostnadsfritt gemensamt med övriga hyresgäster i Fastigheten nyttja gemensamma utrymmen och funktioner samt dessas inredning och inventarier (de "**Gemensamma Utrymmena**"). 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 sådant hinder.

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 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 i gemensamma utrymmen i Fastigheten om inte Hyresgästen utan dröjsmål efter anmaning vidtar erforderliga åtgärder.

Hyresvärden har rätt att stänga av och/eller utrymma de Gemensamma Utrymmena om så krävs av säkerhets- eller ordningsskäl. Vid sådant förhållande har Hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran eller annan kompensation av vad slag det vara må.

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

3.6 ANSVAR FÖR ÅTAGANDEN M.M.

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

3.7 NEDSÄTTNING AV HYRA

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av Lokalen eller Fastigheten i övrigt. Hyresvärden ska dock

Sign

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

i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid som arbetena ska utföras.

Tillfälligt avbrott i försörjningen av el eller vatten som ligger utanför Hyresvärdens kontroll medför inte rätt till nedsättning av hyra. Om Hyresgästens verksamhet påverkas även vid ett tillfälligt avbrott i mediaförsörjningen åligger det Hyresgästen att säkerställa att det finns erforderligt backup-system. Se punkt 3.2.3 ovan.

3.8 MILJÖCERTIFIERINGAR

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

Parterna ska sträva efter att hålla en så låg energiförbrukning som möjligt, t.ex. gällande drifftider, inomhustemperaturer och nyttjande av el.

Hyresgästen ska verka för en god innemiljö. 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 Sunda Hus, eller en annan på marknaden etablerad materialdatabas. Parterna ska vidare vid utbyte välja material utifrån låg energianvändning och lång livslängd och där så är möjligt välja snålspolande utrustning i Lokalen. 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 ordningsregler som Hyresvärden, försäkringsbolag, eller myndigheter utfärdar.

4.2 OLYCKSSKYDD MM

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

Sign

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

Hyresvärdens skyldighet att dokumentera brandskyddet inom byggnaden medför att Hyresgästen är skyldig att senast två (2) veckor efter den Fastställda Tillträdesdagen samt varje år inom trettio (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 skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Hyresgästen ansvarar för tillsyn/kontroll 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 denne varit skyldig att vidta.

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

Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd i övrigt under hyresförhållandet framgår av i Hyresavtalet ingående gränsdragningslista avseende brandskydd, Bilaga 3.

4.3 SKYLTAR MM

Hyresgästen har först efter särskild skriftlig överenskommelse rätt att i eller på Fastigheten uppsätta skylt, ljusreklam, annan skyltning eller markiser, antenn, parabol eller dylikt på av Hyresvärden anvisad plats. Hyresgästen svarar för inhämtande av myndighetstillstånd som krävs (t.ex. bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsätts 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 är en av flera som hyr lokal i Fastigheten (strikt ansvar)

Hyresgästen ska väl vårda Lokalen samt utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen ansvarar för skada i Lokalen (innefattande även skada som uppstått på grund av inredning och utrustning som Hyresgästen låtit tillföra Lokalen) såvida inte skadan orsakas av hyresvärden eller någon för vilken Hyresvärden svarar. Vidare ansvarar Hyresgästen för skador på Fastigheten i övrigt som Hyresvärden kan visa har uppkommit på grund av brottsligt angrepp riktat mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet, Lokalen eller Hyresgästens personal. Ersättningsskyldigheten inkluderar – men är inte begränsad till – skada som uppkommer på grund av eller som en direkt följd av agerande av Hyresgästens anställda, besökande och/eller anlåtade uppdragstagare eller leverantörer.

Sign

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

4.5 LÅS, LARM MM

Avseende ansvar för lås och låssystem, se gränsdragningslistan i Bilaga 4 och Hyresgästens funktionsprogram (bilaga till Projektgenomförandebilagan). Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga larm- och säkerhetssystem (här avses, för undvikande av missförstånd, inte lås). 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 Hyresgästens förlust av nycklar eller passerkort till Lokalen eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte och andra följdkostnader.

4.6 ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING MM

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. Hyresgästen ska, om inte annat överenskomms, 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 någon för vilken Hyresgästen svarar. 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.

Brister Hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse och Hyresgästen inte utan dröjsmål efter anmodan vidtar erforderliga åtgärder, har Hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden har även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på Hyresgästens bekostnad (dock med hänsyn tagen till vad som anges i jordabalken 12 kap. 27 §). Vidare har Hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen.

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. Hyresgästen får inte heller utan Hyresvärdens skriftliga godkännande upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand, bortsett från upplåtelse till boende som sker inom ramen för verksamheten.

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

Sign

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

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.

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

4.10 VILLKOR

Hyresavtalet är villkorat av att Hyresvärden erhåller bygglov som vinner laga kraft.

Om villkoret enligt ovan inte har uppfyllts senast 2020-12-31 är Hyresavtalet i alla delar förfallet såvida inte parterna dessförinnan skriftligen enas om att senarelägga nyssnämnt fristdatum för villkorets uppfyllande. Om Hyresavtalet upphör enligt föregående, har parterna inte har några som helst anspråk på varandra med anledning därav.

4.11 FÖRETRÄDESDORDNING

Vid skillnader mellan bestämmelserna i de, i Hyresavtalet, ingående avtalshandlingarna ska dessa gälla i följande ordning.

Bilaga 1 – Särskilda bestämmelser

Bilaga 5 – Projektgenomförandebilaga inklusive underbilagor

Bilaga 3 – Gränsdragningslista avseende brandskydd

Bilaga 4 – Gränsdragningslista

Bilaga 2 – Ritningar/konstruktionshandlingar

Formuläret

4.12 ÖVRIGT

Hyresavtalet ersätter från och med den Fastställda Tillträdesdagen tidigare hyresavtal nr 80653-02-02.

Sign

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