

Särskilda bestämmelser

Bilaga 1

Avtal	311-9105-02	
Hyresvärd	Danderyds Kommun	Personnr/orgnr 212000-0126
Hyresgäst	Kultur och Fritidsförvaltningen	Personnr/orgnr 212000-0126
Fastighet	Djursholm 2:206	
Bilaga	<p>1. Allmänt</p> <p>Aktuell förhyrning regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Fastighetsägarna Sverige, formulär 12B.3 (4 sid), ("Kontraktsformuläret") inklusive tillhörande bilagor ("Hyresavtalet"). För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan Kontraktsformuläret och dess bilagor ska vad som anges i bilagorna äga företräde.</p> <p>Vad som uthyrs enligt Hyresavtalet benämns i fortsättningen "Lokalen".</p> <p>2. Omfattning</p> <p>Lokalen omfattar den lokalyta [och det markområde] som markerats på bifogade ritningar, bilaga 2.</p> <p>Ritningarna är inte relationsritningar. Avvikelse kan därför förekomma i förhållande till verklig utformning. Hyresgästen är medveten härom och accepterar att mindre avvikelser kan förekomma och att det inte utgör en avvikelse från avtalad omfattning/skick.</p> <p>3. Index</p> <p>Hyran för lokalen är 6 200 000 kr/år. Beloppet ska i sin helhet utgöra bashyra. Under hyresförhållandet ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent å bashyran. Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2024, vilket benämns bastalet. Skulle indextalet för 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.</p> <p>Oavsett utvecklingen av KPI ska indextillägget aldrig sänkas.</p>	

Första tillägg enligt denna bestämmelse sker från och med 1 januari 2026 och därefter per den 1 januari varje år. Indextillägg enligt denna bestämmelse är att anse som hyra.

4. Underhåll m m

Hyresgästen svarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och drift (tillsyn och skötsel) av Lokalen med vad därtill hör, inkluderat ytskikt på golv, väggar, tak, innerdörrar, dörrfoder och snickerier samt i förekommande fall av hyresvärden tillhandahållen egendom. Med underhållsansvar avses även ansvar för utbyte. Vidare svarar hyresgästen på egen bekostnad för utbyte av ljuskällor, batterier och annat liknande förbrukningsmaterial.

5. Hyresgästens ändringsarbeten

Hyresgästen får inte företa installations-, förändrings- eller ombyggnadsarbeten utan hyresvärdens föregående skriftliga godkännande för varje särskilt fall. Detta gäller även inredningsarbeten vilka påverkar bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer. Ges godkännande till ändringsarbete ska det anges vem som ska äga det som tillförs och vad som ska gälla beträffande återställningsskyldighet vid avflyttning. För det fall inte annat skriftligen överenskommes har hyresgästen ansvar för skötsel, drift, underhåll och utbyte av sådant som tillförs genom hyresgästens arbeten, oberoende av äganderätten till vad som tillförts.

Vid utförande av arbeten som avses i denna bestämmelse gäller följande.

Före arbetets igångsättande och under dess genomförande åligger det hyresgästen att tillställa hyresvärden aktuella ritningar samt teknisk dokumentation, att inhämta och bekosta för iordningställandet erforderliga tillstånd och byggvarudeklarationer, efterkomma eventuella krav och förelägganden från myndigheter samt bekosta till följd av arbetena erforderliga ändringar i fastighetens relationsritningar. Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till Lokalen för att utöva nödvändig tillsyn.

Hyresgästen ansvarar fullt ut för arbeten som denne låter utföra i Lokalen och svarar för att de arbeten som utförs i Lokalen sker fackmannamässigt och författningsenligt samt att dessa inte skadar fastigheten och dess system eller Lokalen eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden. Hyresgästen ska, såvida inte annat överenskommes, anlita av hyresvärden godkänd entreprenör för utförande av arbetena. Hyresgästen bär fullt ansvar för arbetsplatsen och innehar arbetsmiljöansvar m m för arbetena. Arbetena ska utföras i enlighet med gällande

lag och tillämpliga bestämmelser samt enligt av hyresvärdens vid var tid gällande miljökrav för material och produkter och krav avseende skadeståndskrav samt i övrigt enligt hyresvärdens anvisningar. Vidare åtar sig hyresgästen att vid utförandet av arbetena i möjligaste mån tillse att störningar eller andra olägenheter inte uppkommer för andra hyresgäster i fastigheten, omgivningen i övrigt eller tredje man. Hyresgästen har även att planera arbetena efter övriga verksamheter i fastigheten och förlägga arbetena till lämplig tid. Det ankommer på hyresgästen att vidta erforderliga skyddsåtgärder för att ingen obehörigen tar sig in i Lokalen eller i byggnaden/fastigheten i övrigt.

Hyresgästen ska i god tid skriftligen anmäla till hyresvärden när arbetena ska påbörjas och ska under arbetenas genomförande hålla hyresvärden skriftligen informerad om arbetenas fortskridande. När arbetena är färdigställda har hyresgästen att skriftligen anmäla detta till hyresvärden, varefter arbetena ska besiktigas och godkännas av hyresvärden.

För det fall hyresvärden på grund av hyresgästens arbeten i Lokalen orsakas kostnader, såsom hyresreduktion, skadeståndskrav, vite, avgift, eller annan skada, har hyresgästen att fullt ut ersätta hyresvärden därför. Om hyresgästen underlåter att till hyresvärden tillhandahålla erforderliga handlingar äger hyresvärden rätt att upprätta dessa på hyresgästens bekostnad.

6. Olycksskydd m m

Till efterlevnad av vad som stadgas i lag (2003:778) om skydd mot olyckor är parterna överens om att det är hyresgästens ansvar att beträffande Lokalen alltid hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta alla de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Vidare ska hyresgästen i förekommande fall lämna hyresvärden de uppgifter som behövs för att denne ska kunna fullgöra sin skyldighet att till kommunen lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller där så fordras själv upprätta och ge in sådan handling.

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.

Ansvar för brandskydd i övrigt under hyresförhållandet regleras av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista, bilaga 3.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

7. Hyresgästens ansvar för snöröjning och halkbekämpning m.m.

Hyresgästen ansvarar för att fullgod snöröjning och halkbekämpning sker beträffande huset och marken i enlighet med punkten 1.1.2 och 3.1.5 till Hyresavtalet tillhörande gränsdragningslista. Hyresgästen övertar i dessa delar och genom detta avtal fastighetsägarens ansvar enligt 3 kap 3 § Ordningslag (1993:1617) samt ansvar enligt skadeståndslagen, inklusive ansvar gentemot tredje man.

Hyresgästen är skyldig att handla/tillse att risken för personsador och saksador begränsas t ex genom daglig rondering och regelbundna besiktningar. Föreligger brist eller risk för skada på person eller egendom ska avhjälpande ske utan oskäligt dröjsmål. Till dess bristerna blivit avhjälpna åligger det hyresgästen att genom t ex skyltar, bockar eller på annat sätt varna allmänheten för de skaderisker som föreligger.

8. Skyltar m m

Hyresgästen äger inte utan särskild skriftlig överenskommelse med hyresvärden rätt till disposition av fasad- eller annan yta för ljusreklam, annan skyltning eller uppsättande av antenn, parabol eller dylikt. Hyresgästen svarar för inhämtande av erforderliga tillstånd (ex bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen förbinder sig att följa eventuellt av Hyresvärden upprättat skyltprogram. 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 avtalets upphörande ska hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen svarar för eventuell reklamskatt.

9. Ansvar för skador m m

Det åligger hyresgästen att väl vårda Lokalen samt att utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen svarar för all skada i Lokalen såvida inte skadan orsakats av hyresvärden eller uppstår till följd av olycka utanför Lokalen. Hyresgästen svarar även i övrigt för skada på eller inom fastigheten där skadan är hänförlig till eller härrör från handling riktad mot hyresgästens verksamhet i Lokalen. Hyresgästens ansvar omfattar skador orsakade av hyresgästen såväl som av tredje man.

Vad som sägs om skada i denna bestämmelse gäller även förekomst av skadedjur och ohyra.

Hyresgästen ansvarar för all egendom som förvaras i Lokalen.

10. Ansvar för åtaganden m m

Om inte annat särskilt anges i Hyresavtalet gäller att om hyresgästen åsidosätter sina åtaganden enligt Hyresavtalet och inte efter anmaning vidtar rättelse utan dröjsmål äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. Hyresvärden äger även rätt till ersättning för skada (inkluderat, men inte begränsat till, viten, avgifter, hyresförluster) som denne drabbas av till följd av hyresgästens åsidosättande.

11. Felanmälan och fastighetsdrift

Hyresgästen ska snarast anmäla skada eller fel på Lokalen till tekniska kontorets kundservice (felanmälan).

Avseende mark: 08-568 912 85

Avseende byggnad: 08-568 912 86 alt fastighet@danderyd.se

Hyresvärden och av hyresvärden anlita och anlitande entreprenörer äger fritt tillträde till Lokalen för tillsyn, drift och underhåll av fastigheten.

12. Lås och inbrottslarm m m

Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med erforderliga lås- larm- och säkerhetssystem. Sådana system och deras installation får inte påverka de fastighetssystem som finns i fastigheten och kan behöva samordnas med andra system varför hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen ska iaktta de säkerhetsföreskrifter som hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar m m. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar (även elektroniska), passerkort, koder e t c till Lokalen. Åsidosätter hyresgästen sina skyldigheter enligt denna bestämmelse är hyresgästen skyldig att ersätta hyresvärden för dennes kostnader i anledning av åsidosättandet, såsom nyanskaffning av nycklar, omprogrammering av säkerhets- och låssystem, byte av låscylindrar i fastigheten, anskaffning av passerkort, kostnader för återställande av fastighetssystem m.m.

13. Återställande vid avflyttning m m

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för hyresförhållandets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord (flyttstädad). I hyresgästens återställandeansvar ingår att bortforsla av hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt

reparera eventuell uppkommen skada i Lokalen eller byggnaden och fastigheten i övrigt. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen.

Brister hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse äger hyresvärden rätt att åtgärda bristen på hyresgästens bekostnad. Vidare äger hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, inkluderat förmögenhetsskada såsom hyresförlust.

14. Övrigt

Det åligger hyresgästen att iaktta vid var tillfälle gällande ordningsregler för fastigheten/Lokalen.

Hyresgästen ska inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken hyresobjektet upplåtes.

15. Ändringar och tillägg

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

Detta Hyresavtal, inklusive fullständiga bilagor, har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Underskrift	Danderyd 2025-	Danderyd 2025- -
	<i>Hyresvärd</i> Danderyds Kommun	<i>Hyresgäst</i> Kultur och Fritidsförvaltningen
	Namnförtydligande	Namnförtydligande