

Handläggare
Kulma Tuija

Datum
2017-10-04

Diarienummer
IFN-2017-0123

Idrott- och fritidsnämnden

Hyra av Svandammshallarna

Förslag till beslut

Idrotts- och fritidsnämnden föreslås besluta

att anta bifogat förslag till hyresavtal samt

att bemyndiga avdelningschefen för idrott och fritid vid stadsbyggnadsförvaltningen att underteckna detsamma

Sammanfattning

För att kompensera bortfallet av de två idrottshallarna i Gottsunda bollhallar under tiden då reparations och ombyggnadsarbete pågår efter en tidigare brand i lokalerna föreslås nämnden anta förslaget på hyresavtal för Svandammshallarna. Härigenom får föreningslivet tillgång till träningsytor som godtagbar ersättning för hallarna i Gottsunda.

Ärendet

På grund av brand är de två idrottshallarna i Boll- och boulehallen i Gottsunda avstängda för renovering, som beräknas pågå under 2018. För att kompensera bortfallet har nämnden erbjudits att hyra Svandammshallarna till dess att hallarna i Gottsunda återigen kan bokas ut. Båda hallarna innehåller två till ytan likvärdiga banor lämpade för i första hand föreningars träningsverksamhet. Möjligheterna till omklädning och dusch är inte lika goda i Svandammshallarna, men förvaltningens bedömning är att föreningarnas behov främst är att få tillgång till träningsytor och Svandammshallarna är därför en godtagbar ersättning till Gottsunda bollhallar.

Förvaltningen föreslår att nämnden antar bifogat förslag till hyresavtal (**bilaga**) samt bemyndigar avdelningschefen för idrott och fritid att underteckna detsamma.

Ekonomiska konsekvenser

Ingen hyra betalas för tiden då idrottshallarna i Gottsunda byggs om och hyran för Svandammshallarna är lägre än vad nämnden skulle betala för hallarna i Gottsunda. För att fastighetsägaren ska kunna investera i mindre ombyggnation av omklädnadsrum, belysning m.m. skrivs hyresavtalet på tre år.

Det blir ett mindre överskott mellan hyran för Gottsunda idrottshallar och Svandammshallarna. Om Gottsunda idrottshallar blir färdiga att tas i bruk i under 2018/2019 kommer nämndens kostnader att öka med hyreskostnaden för Svandammhallarna under 2019 och 2020.

Bilaga

Förslag till hyresavtal för Svandammshallarna

Stadsbyggnadsförvaltningen

Mats Norrbom
Förvaltningsdirektör

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB		Personnr/orgnr: 556999-8270			
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltning, idrott och fritid		Personnr/orgnr: 212000-3005			
	Aviseringsadress:					
Lokalens adress m.m	Kommun: Uppsala	Fastighetsbeteckning: Fjärdingen 34:2				
	Gata: Sjukhusvägen 2	Trappor/hus:	Lokalens nr:			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till idrotts- och fritidsarrangemang					
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:		
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:		
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	idrottshallar		1559			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					Bilaga: 1
	<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: 2017-11-22		Till och med den: 2020-11-21			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>1</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor 624.000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga: 2
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.				<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 3
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input type="checkbox"/> El	<input checked="" type="checkbox"/> va	<input checked="" type="checkbox"/> Värme	<input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten	<input type="checkbox"/> Kyla	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilation
	Betalning:					
	El	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:	
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 4	
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 4	
Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga: 4		
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:		
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.	Bilaga:		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan compensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år. <input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p>Hyresvärdens momsplikt <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 5019-5981
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		Bilaga: Bilaga:
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

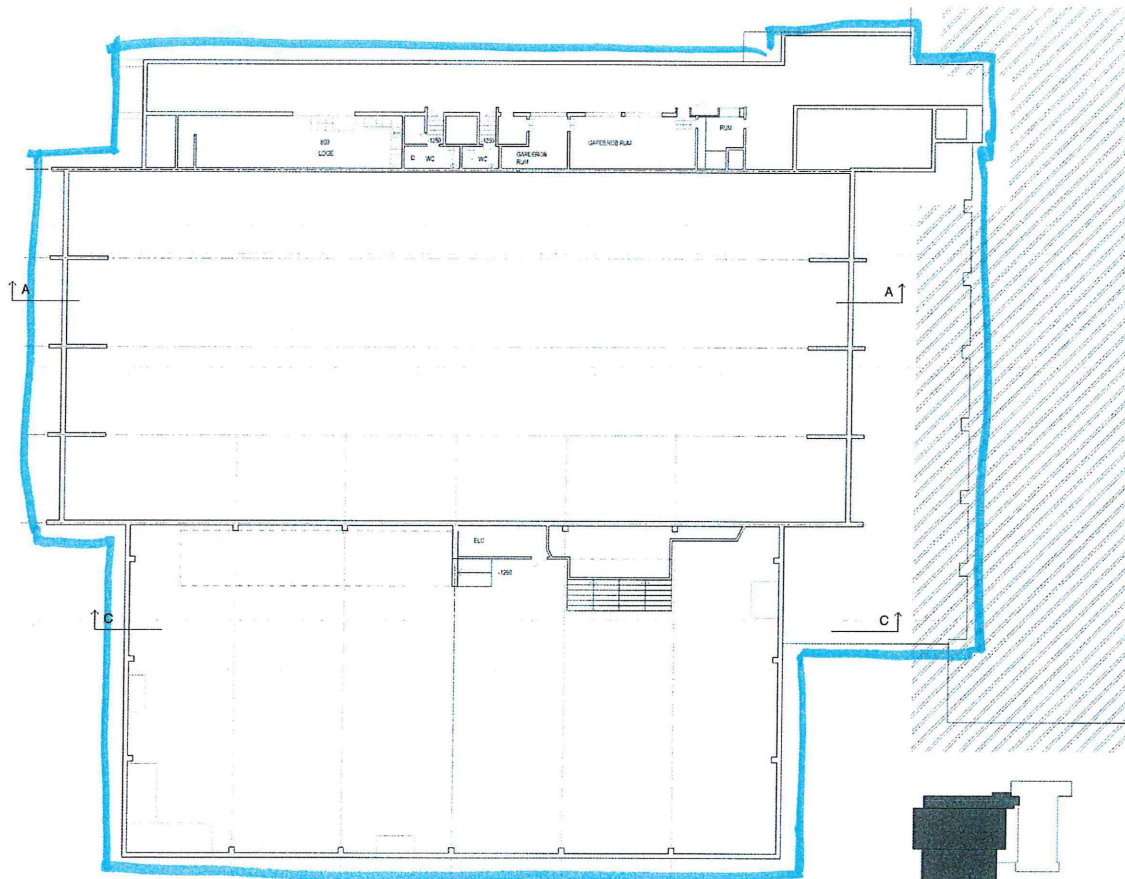
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 5
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver <u>Ljuskällor i lokalen</u> <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga:
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> 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. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	
Sedvanligt underhåll	Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		Bilaga:	
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad 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.			
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____		Bilaga:	
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.			
Person-uppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:	
Särskilda bestämmelser	Hyresvärden anpassar lokalerna enligt hyresgästens beställning, anpassningen bekostas av hyresgästen.		Bilaga: 6	
	Hyresvärden har rätt att genomföra korttidsuthyrning av lokalen, med mera.		Bilaga: 7	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.			
	Ort/datum: Uppsala 2017-10-	Ort/datum: Uppsala 2017-10-		
	Hyresvärdens namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB	Hyresgästens namn: Uppsala kommun Stadsbyggnadsförvaltningen		
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande: Torbjörn Wennberg	Namnförtydligande: Josefine Åhrman		
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
	Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
		Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
		Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
	Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):		

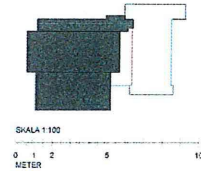


FÖRKLARINGAR

/// EJ AKTUELLT OMRÅDE

OSB
 UTSIKT FRÅN PAPPERSKOPOR
 MÅTTKAN EJ GARANTERAS

KÄLLARPLAN SKALA 1:100/A1



PROJEKT	BYGGGÄLLE	BYGGNAD	BYGGNAD
RELATIONSHANDLING			
MÉTOD			
ARKITEKTURFÖRÅDR			
B	BYGGGÄLLE	BYGGNAD	BYGGNAD
A	BYGGGÄLLE	BYGGNAD	BYGGNAD
V	BYGGGÄLLE	BYGGNAD	BYGGNAD
S	BYGGGÄLLE	BYGGNAD	BYGGNAD
BYGGGÄLLE	BYGGGÄLLE	BYGGGÄLLE	BYGGGÄLLE
BYGGGÄLLE	BYGGGÄLLE	BYGGGÄLLE	BYGGGÄLLE
BYGGGÄLLE	BYGGGÄLLE	BYGGGÄLLE	BYGGGÄLLE
SVETTIS TENNISHALL, UPPSALA			
KÄLLARPLAN			
1:100/A1	A-10.1-101		

Avser	Hyreskontrakt nr: 804-001	Fastighetsbeteckning: Fjärdingen 34:2
Hyresvärd	Namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB	Personnr/orgnr: 556999-8270
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltn, idrott och fritid	Personnr/orgnr: 212000-3005
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>624.000</u> ska <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år _____. <p>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.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2017-10-	Ort/datum: Uppsala 2017-10-
	Hyresvärd: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB	Hyresgäst: Uppsala kommun Stadsbyggnadsförvaltningen
	Namn-teckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Torbjörn Wennberg	Namnförtydligande: Josefine Åhrman

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 804-001	Fastighetsbeteckning: Fjärdingen 34:2
Hyresvärd	Namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB	Personnr/orgnr: 556999-8270
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltning, idrott och fritid	Personnr/orgnr: 212000-3005
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktigt till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärderna betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>100%</u> procent.</p> <p>Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>0</u> kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor.</p> <p>Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2017-10-	Ort/datum: Uppsala 2017-10-
	Hyresvärdens namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB	Hyresgästens namn: Uppsala kommun Stadsbyggnadsförvaltningen
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Torbjörn Wennberg	Namnförtydligande: Josefine Åhrman

Anvisningar

1.

Ersättningen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefterföljande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 804-001	Fastighetsbeteckning: Fjärdingen 34:2
Hyresvärd	Namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB	Personnr/orgnr: 556999-8270
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltning, idrott och fritid	Personnr/orgnr: 212000-3005
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <input type="checkbox"/> el <input type="checkbox"/> va <input type="checkbox"/> värme kr per år _____ kr per år _____ kr per år _____ <input type="checkbox"/> varmvatten <input type="checkbox"/> kyla <input type="checkbox"/> ventilation kr per år _____ kr per år _____ kr per år _____ Summa årligt fast hyrestillägg: _____ kronor <input type="checkbox"/> Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.	
2. Självkostnadsanknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: <input type="checkbox"/> el <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> värme kr per år _____ kr per år <u>7200</u> kr per år <u>144500</u> <input checked="" type="checkbox"/> varmvatten <input type="checkbox"/> kyla <input type="checkbox"/> ventilation kr per år <u>8100</u> kr per år _____ kr per år _____ Summa årligt preliminärt hyrestillägg: <u>159800</u> kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.	
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2017-10-	Ort/datum: Uppsala 2017-10-
	Hyresvärdens namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB	Hyresgästens namn: Uppsala kommun Stadsbyggnadsförvaltningen
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Torbjörn Wennberg	Namnförtydligande: Josefine Åhrman

Avser	Hyreskontrakt nr: 804-001	Fastighetsbeteckning: Fjärdingen 34:2
Hyresvärd	Namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB	Personnr/orgnr: 556999-8270
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltning, idrott och fritid	Personnr/orgnr: 212000-3005
Klausul	<p>Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul.</p> <p><u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u></p> <p>Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler.</p> <p>Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen.</p> <p>Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar.</p> <p>Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.</p> <p>Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommit.</p> <p><u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u></p> <p>Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.</p> <p><u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller)</p> <p>Lokalen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p><input type="checkbox"/> omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.</p> <p>Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2017-10-	Ort/datum: Uppsala 2017-10-
	Hyresvärdens namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB	Hyresgästens namn: Uppsala kommun Stadsbyggnadsförvaltningen
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Torbjörn Wennberg	Namnförtydligande: Josefine Åhrman

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Gränsdragningslista av brandskyddsåtgärder m.m. avseende		
	Hyreskontrakt nr: 804-001	Fastighetsbeteckning: Fjordingen 34:2	
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:		
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning
	Byggnadstekniskt brandskydd		Ansvarig
			Hv Hg N/A
	Brandcellsgränser	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Dörrar i brandcellsgräns	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Dörrar i utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Lås och beslag dörrar i brandcellsgräns och/eller utrymningsväg	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Brandgasventilation, rökluckor	Inom fastighet	
	Skydd mot brand- och brandgasspridning via ventilationssystem	Inom fastighet	Inga system berör olika brandceller
	Brandskydd av bärande stomme	Inom fastighet	Lokalen är sprinklad
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Ytskikt och beklädnader	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Utrymning		Hv Hg N/A
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Utrymningsplan		
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Vägledande markering	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Lås och beslag på utrymningsdörr	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Brandsläckning och brandskyddsanläggningar		Hv Hg N/A
	Brandlarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	
	Utrymningslarm	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (Hv) och hyresgästen (Hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning (med ansvarig avses drift och underhållsskyldighet). N/A betyder ej tillämplig:					
	Benämning	Del av fastighet	Beskrivning	Ansvarig		
	Brandsläckning och brandskyddsanläggning forts.			Hv	Hg	N/A
	Stigarledning	Inom fastigheten Utanför fastighet				
	Sprinklerledning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet				
	Handbrandsläckare	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet				
	Tillträdesväg för räddningstjänst	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet				
	Organisatoriska brandskyddsåtgärder			Hv	Hg	N/A
	Brandskyddsdokumentation					
	Insatsplan					
	Driftsinstruktioner, kontrollplan och rutiner					
Övningar						
Utrymning fastighet						
Övrigt						
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2017-10-		Ort/datum: Uppsala 2017-10-			
	Hyresvärdens namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB		Hyresgästens namn: Uppsala kommun Stadsbyggnadsförvaltningen			
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande: Torbjörn Wennberg		Namnförtydligande: Josefine Åhrman			

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 804-001	Fastighetsbeteckning: Fjärdingen 34:2
Hyresvärd	Namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB	Personnr/Orgnr: 556999-8270
Hyresgäst(er)	Namn: Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltn, idrott och fritid	Personnr/Orgnr: 212000-3005
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	<p>Hyresgästen bekostar särskilt att lokalerna anpassas för hyresgästens verksamhet.</p> <p>Parterna har gemensamt fastställt en grundbudget för hyresgästeanpassning enligt den specifikation hyresgästen angivit enligt bilagd text. Denna budget på 2.255.302 kr exkl moms utgör en grund för arbetet. Gemensamt skall parterna arbeta igenom denna budget i syfte att sänka kostnaderna. En gemensam slutbudget och särskilt entreprenadkontrakt tas fram och biläggs detta avtal.</p> <p>Investeringen har en avskrivning på 3 år. Hyresgästen skall betala ett årligt tillägg för detta under 3 år varefter hyrestillägget upphör. Budgeten utgör vid avtalstecknande grund för nuvärdesberäkningen samt uppdelning av beloppet i tre rater.</p> <p>Nuvärdesberäkningen sker med 3% ränta och en nusummefaktor om 2,829 Årligt preliminärt hyrestillägg är: 797.318 kr exkl moms</p> <p>Slutlig beräkning av hyrestillägget, och justering av hyrestillägget sker då anpassningen är klar och de exakta kostnaderna fastställda.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2017-10-	Ort/datum: Uppsala 2017-10-
	Hyresvärdens namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB	Hyresgästens namn: Uppsala kommun Stadsbyggnadsförvaltningen
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Torbjörn Wennberg	Namnförtydligande: Josefine Åhrman

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 804-001	Fastighetsbeteckning: Fjärdingen 34:2
Hyresvärd	Namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB	Personnr/Orgnr: 556999-8270
Hyresgäst(er)	Namn: Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltn, idrott och fritid	Personnr/Orgnr: 212000-3005
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	<p>Hyresvärderna har rätt att per kalenderår, med en(1) månads varsel, genomföra upp till 6st korttidsförhyrningar av lokalen för konserter/konferenser eller motsvarande typ av arrangemang. Eventuellt ytterligare arrangemang kan tillkomma efter samråd med hyresgästen. Hyresvärderna ska tillse att lokalen grundstädas efter varje sådant tillfälle.</p> <p>Hyresgästen har rätt att genomföra upp till 4 organisationsinterna arrangemang inom Stadsbyggnadsförvaltningen där hyresvärderna levererar eventuell mat, dryck, teknik etc. För beställningar av mat, dryck, teknik etc ska beställning inkomma senast 2 månader innan genomförande av aktiviteten. Hyresgästen ansvarar för städningen efter dessa tillfällen.</p> <p>Parterna skall samråda kring dessa arrangemang för att minimera störningar i verksamheten. Samråd sker när någon part så påkallar, dock minst 2 ggr/år.</p> <p>Exakt rutin för uthyrning skall utarbetas och fogas till detta avtal.</p>	
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2017-10-	Ort/datum: Uppsala 2017-10-
	Hyresvärdens namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB	Hyresgästens namn: Uppsala kommun Stadsbyggnadsförvaltningen
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <input checked="" type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Torbjörn Wennberg	Namnförtydligande: Josefine Åhrman

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – LOKAL ANSÖKAN TILL HYRESNÄMND

Nr: 804-001

Hyresvärd/Uthyrare

TEXTA Hyresgäst(-er)

TEXTA

Namn: Uppsala Fjärdingen 34:2 Fastighets AB		Namn: Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltning, idrott och fritid	
Gatuadress: Sofielundsgatan 7		Gatuadress: Stationsgatan 12	
Postnr: 753 23	Ort: Uppsala	Postnr: 753 40	Ort: Uppsala
Telefon dagtid: 0200-111 711		Telefon mobil: 070-883 41 51	
Telefon dagtid: 018-727 00 00		Telefon mobil:	
Lokalens adress	Gata: Sjukhusvägen 2	Ort: Uppsala	Fastighetsbeteckning: Fjärdingen 34:2
Hyresavtalet (kopia på hyresavtalet bör ges in)	Dag då hyresavtalet undertecknades: 2017-10-26		
	Tillträdesdag (dag då hyresförhållandet börjar/började): 2017-11-22		
Överenskommelsens innehåll	Vi kommer härmed överens om att hyresrätten till lokalen (-erna) inte skall vara underkastad bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken, om uppsägning av avtalet sker på grund av		
	<input checked="" type="checkbox"/> att lokalen ligger i ett hus som skall rivas eller undergå större ombyggnad <input type="checkbox"/> annan orsak (utom när hyresnämndens godkännande <u>inte</u> behövs, se sid. 2)		
<p>Giltighetstid: Denna överenskommelse gäller endast i fem år från tillträdesdagen, dvs. om hyresavtalet upphör inom fem år från den dag då hyresförhållandet inleds.</p> <p>Av denna överenskommelse följer bl.a. att hyresgästen vid avflyttning från lokalen efter sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal samt inte heller rätt till uppskov med avflyttningen.</p>			
Ansökan	Vi ansöker härmed om att hyresnämnden godkänner vår överenskommelse.		
Datum: 2017-10-	Uthyrare (namnteckning):		Datum: 2017-10-
		Hyresgäst(er) (namnteckning):	
Hyresnämndens beslut:			
		<p>Observera att hyresnämndens godkännande <u>inte</u> innebär att nämnden har godkänt villkoren i hyresavtalet.</p>	

INFORMATION OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD - LOKAL

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

1. Besittningsskydd, vad innebär det?

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

2. Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall.

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

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

3. Var finns blanketter och mer information?

Du kan hämta blanketter hos hyresnämnden eller på hyresnämndernas webbplats www.hyresnamnden.se. Där finns också mer information om hyresrättsliga frågor. Hyresnämnderna har även telefonupplysning vissa tider.