



Handläggare:
Elisabeth Samuelsson
Mikael Lundkvist

Datum:
2019-09-18

Diarienummer:
RÄN-2018-0020

Räddningsnämnden

Nya hyresavtal Bärby, Fyrislunds och Rosendals brandstationer.

Förslag till beslut

Räddningsnämnden föreslås besluta

att godkänna nya hyresavtal för Bärby brandstation, Fyrislunds brandstation och Rosendals brandstation.

Sammanfattning

Nuvarande avtal för Bärby och Rosendals brandstationer är otydliga och hyresvärd och hyresgäst har olika tolkningar om hyrans storlek. Hyran för Fyrislunds brandstation har nämnden ansett vara orimligt hög.

I det nya avtalet för Bärby brandstation är hyran 1 409 448 kr lägre än vad hyresvärden fakturerar för nuvarande avtal.

I det nya avtalet för Rosendals brandstation är hyran 232 383 kr lägre än vad hyresvärden fakturerar för nuvarande avtal.

I det nya avtalet för Fyrislunds brandstation är hyran 6 000 000 kr lägre än vad hyresvärden fakturerar för nuvarande avtal, här har dock nämnden även fått ett minskat kommunbidrag med motsvarande belopp.

Kvm hyra i de nya avtalen:

Bärby brandstation	1 480 kr/kvm
Fyrislunds brandstation	1 666 kr/kvm
Rosendals brandstation	1 474 kr/kvm

Gränsdragningslistan har även setts över och förtydligats, bland annat ligger kostnaden och ansvaret för värme, drift och underhåll på hyresvärd i de nya avtalen.

Bilagor

Hysesavtal Bärby brandstation.

Hysesavtal Fyrislunds brandstation.

Hysesavtal Rosendals brandstation.

Elisabeth Samuelsson
Brandchef



Internhyreskontrakt – Bärby brandstation

Kontraktsnummer:		IKB-nummer: 3921551	Fastighetsbeteckning: Ärna 7:1		Lokalens adress: Röbovägen	
Lokalens storlek (LOA): 2304			Lokalen hyrs ut för att användas till: Brandstation, kontor			
Hyrestid från: 2019-01-01	Hyrestid till: 2025-12-31	Förlängn.tid: 3 år	Uppsägn.tid (HG): 13 mån	Uppsägn.tid (HV): 11 mån	Hyra*(kr/år): 3 408 450	Utöver hyra (kr/år): - (se villkor punkt 3)

*För hyresgästen tillkommer enligt hyreskontraktet (kommunstyrelsens inhyringskontrakt) lokalrelaterade kostnader utöver bashyran. De kostnader som tillkommer är kostnader som enligt hyreskontraktet åligger hyresgästen att själv bekosta. Bashyran räknas upp eller indexeras i enlighet med bestämmelser i hyreskontraktet.

Hyresvärd (HV): Kommunstyrelsen	Hyresvärdens förvaltningsnummer: 7500	Hyresvärdens ansvarsnummer: 70490
Hyresgäst (HG): Räddningsnämnden	Hyresgästens förvaltningsnummer: 5200	Hyresgästens ansvarsnummer: 239401
Handläggare för detta kontrakt: Johan Heribertsson	Ärendenummer:	Detta kontrakt ersätter kontrakt nr: 6847-001

Villkor

1. Detta internhyresavtal är i väsentliga delar ett "spegelavtal" gällande hela eller del av ytan hyreskontraktet mellan Uppsala kommuns Industrihus Brand HB och Uppsala Kommun, Kommunstyrelsen, kontraktsnummer 105-3-9001. Skillnad mellan detta internhyresavtal och hyreskontraktet finns vad gäller uppsägningstider, se ovan. Övriga skillnader skall framgå av villkoren nedan.
2. Detta internhyresavtal avser (100 %) av hyreskontraktets area och (100 %) av hyreskontraktets bashyra.
3. Utöver hyra kan, enligt hyreskontraktet, vissa kostnader hänföra till objektet tillkomma. Hyresvärden förbehåller sig rätten att förändra kostnadsposterna efter förändringar enligt hyreskontraktet.
4. För de ytor som innehavaren av detta internhyresavtal disponerar "ikläder" sig denna de befogenheter och skyldigheter som hyresgästen (HG) har enligt hyreskontraktet, och dess gränsdragningslista.

Bilagor:

Bilaga 1: Hyreskontrakt

Underskrift	Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.				
	Datum:	Ort:	Datum:	Ort:	
	/ 2019	Uppsala	/ 2019	Uppsala	
	Hyresvärdens namnteckning		Hyresgästens namnteckning		
	Namnförtydligande		Namnförtydligande		



Ärna 7:1

Röbovägen
Uppsala

Hyreskontrakt för

Uppsala kommun

Hyreskontrakt

nr 105-3-9001

2019-06-27

Kontrasignering kontrakt

Datum: _____

Underskrift: _____

Namnförtydligande: Hanna Ljungberg

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 105-3-9001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Uppsala kommuns Industrihus Brand HB		Personnr/orgnr: 969643-4480	
2. Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun		Personnr/orgnr: 212000-3005	
Aviseringsadress:				
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Uppsala	Fastighetsbeteckning: Käbo 54:1 <u>Ärna 7:1</u>		
	Gata: Röbovägen	Trappor/hus:	Lokalens nr: 105-3-9001	
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Brandstation, kontor ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			
				Bilaga:
5. Hyrestid	Från och med den: 2019-01-01		Till och med den: 2025-12-31	
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ <u> </u> år ☒ <u>36</u> månader			
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts 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:
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Övrig	Plan	ca m ² 2304	Areatyp Plan
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).				
Bilaga: 1A-1D				
☐ Tillfart för bil för i- och urlastning ☐ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/automat ☐ Parkeringsplats(er) för <u> </u> bil(ar) ☐ Garageplats(er) för <u> </u> bil(ar) ☐				
9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			
				Bilaga:
10. Underhåll	☒ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.			
				Bilaga:
Allmänna och gemensamma utrymmen	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.			
	Om inte annat överenskommit mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga			
				Bilaga:
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ 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. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.			
				Bilaga:

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 105-3-9001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad 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. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.			Bilaga:																													
13. Hyra	Kronor 3 408 450 exkl moms per år exklusive nedan markerade tillägg																																
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 5																													
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.		☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 6																													
16. Driftkostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation Betalning: <table border="0"> <tr> <td>El</td> <td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>VA</td> <td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>Värme</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☒ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga: 2A</td> </tr> <tr> <td>Varmvatten</td> <td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>Kyla</td> <td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga: 2A</td> </tr> <tr> <td>Ventilation</td> <td></td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☒ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> </table>			El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	VA	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A	Varmvatten	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	Kyla	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A	Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:
El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:																													
VA	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:																													
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A																													
Varmvatten	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:																													
Kyla	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A																													
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																													
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen																																
18. 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 kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ 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 avfallsskär och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ 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 kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Särskild reglering enligt bilaga																																
19. Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:																													
20. 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 pålaga 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 under hyrestiden anses vara 100 procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyra respektive bruksvärdeshyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. 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.																																

Sid 3 (4)

Nr: 105-3-9001

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ 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.			
22. Hyrans betalning Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på PlusGiro nr: BankGiro nr: 772-8983			
23. 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.			
24. Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m 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. Sedvanligt underhåll ☐ 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. ☒ 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. ☐ 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.	Bilaga:		
25. 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. ☒ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.	Bilaga: 3A,3C Bilaga:		
26. 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.			
27. 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.			
28. PBL-avgifter Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende 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.			
29. Brandskydd ☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 3B		
30. Myndighetskrav m.m. ☐ 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 ☒ Hyresgästen för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.			
31. Ombyggnads- och ändringsarbete Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.	Bilaga:		
Byggsvarudeklaration Om hyresgästen utför arbeten 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.			

Sign

Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

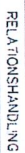
Sid 4 (4)

Nr: 105-3-9001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ 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.															
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. ☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga: _____														
34. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ 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.														
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.														
36. 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. ☐ 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.														
37. 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.														
38. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga: _____														
39. Särskilda bestämmelser	<table border="1"> <tr> <td>Ritningar</td> <td>Bilaga: 1A-1D</td> </tr> <tr> <td>Särskilda bestämmelser, Gränsdragningslista</td> <td>Bilaga: 2A, 2B</td> </tr> <tr> <td>Hållbarhetspolicy, Brandbilaga</td> <td>Bilaga: 3A, 3B</td> </tr> <tr> <td>Miljöbilaga, Kontaktuppgiftsbilaga</td> <td>Bilaga: 3C, 4</td> </tr> <tr> <td>Indexklausul, Fastighetsskatteklausul</td> <td>Bilaga: 5, 6</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bilaga: _____</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bilaga: _____</td> </tr> </table>	Ritningar	Bilaga: 1A-1D	Särskilda bestämmelser, Gränsdragningslista	Bilaga: 2A, 2B	Hållbarhetspolicy, Brandbilaga	Bilaga: 3A, 3B	Miljöbilaga, Kontaktuppgiftsbilaga	Bilaga: 3C, 4	Indexklausul, Fastighetsskatteklausul	Bilaga: 5, 6		Bilaga: _____		Bilaga: _____
Ritningar	Bilaga: 1A-1D														
Särskilda bestämmelser, Gränsdragningslista	Bilaga: 2A, 2B														
Hållbarhetspolicy, Brandbilaga	Bilaga: 3A, 3B														
Miljöbilaga, Kontaktuppgiftsbilaga	Bilaga: 3C, 4														
Indexklausul, Fastighetsskatteklausul	Bilaga: 5, 6														
	Bilaga: _____														
	Bilaga: _____														
40. 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. <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum: Uppsala 2019-06-</td> <td>Ort/datum: Uppsala 2019-06-</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn: Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB</td> <td>Hyresgästens namn: Uppsala kommun</td> </tr> <tr> <td>Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td> <td>Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt</td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande: Maria Säfström</td> <td>Namnförtydligande:</td> </tr> </table>	Ort/datum: Uppsala 2019-06-	Ort/datum: Uppsala 2019-06-	Hyresvärdens namn: Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	Hyresgästens namn: Uppsala kommun	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande: Maria Säfström	Namnförtydligande:						
Ort/datum: Uppsala 2019-06-	Ort/datum: Uppsala 2019-06-														
Hyresvärdens namn: Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	Hyresgästens namn: Uppsala kommun														
Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt														
Namnförtydligande: Maria Säfström	Namnförtydligande:														

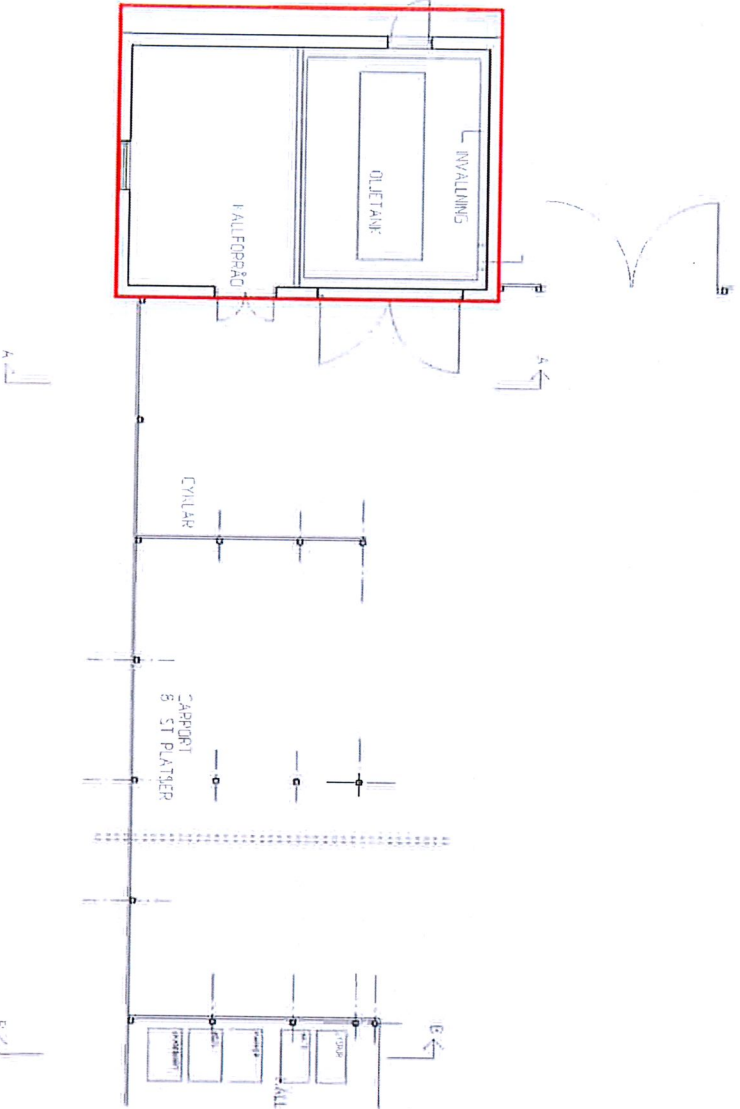
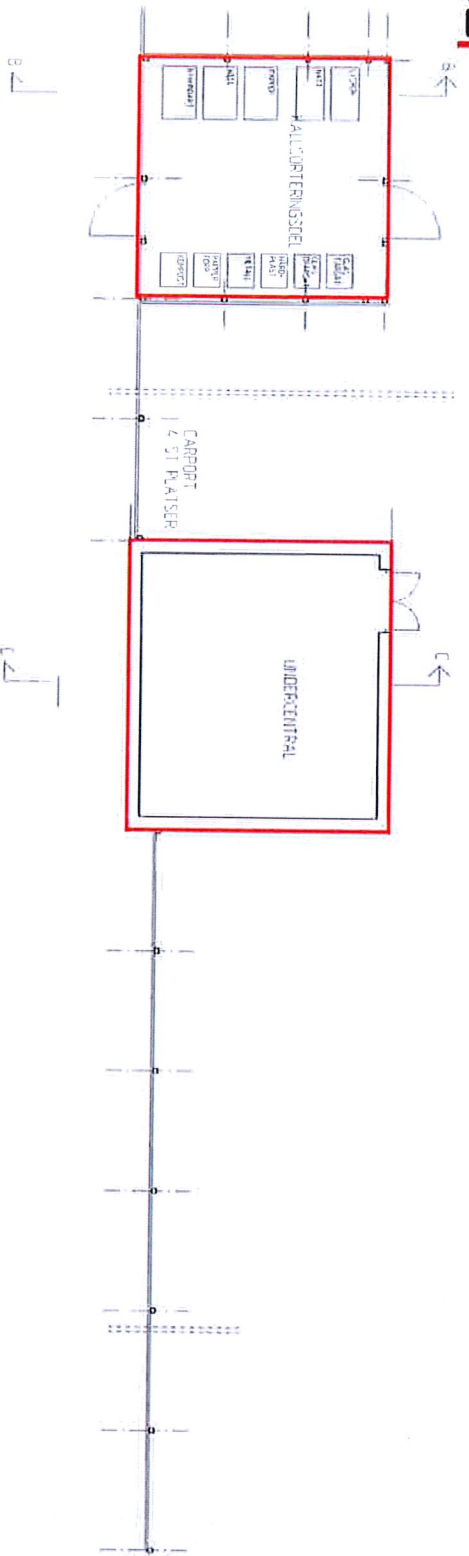


INDUSTRIALHUS

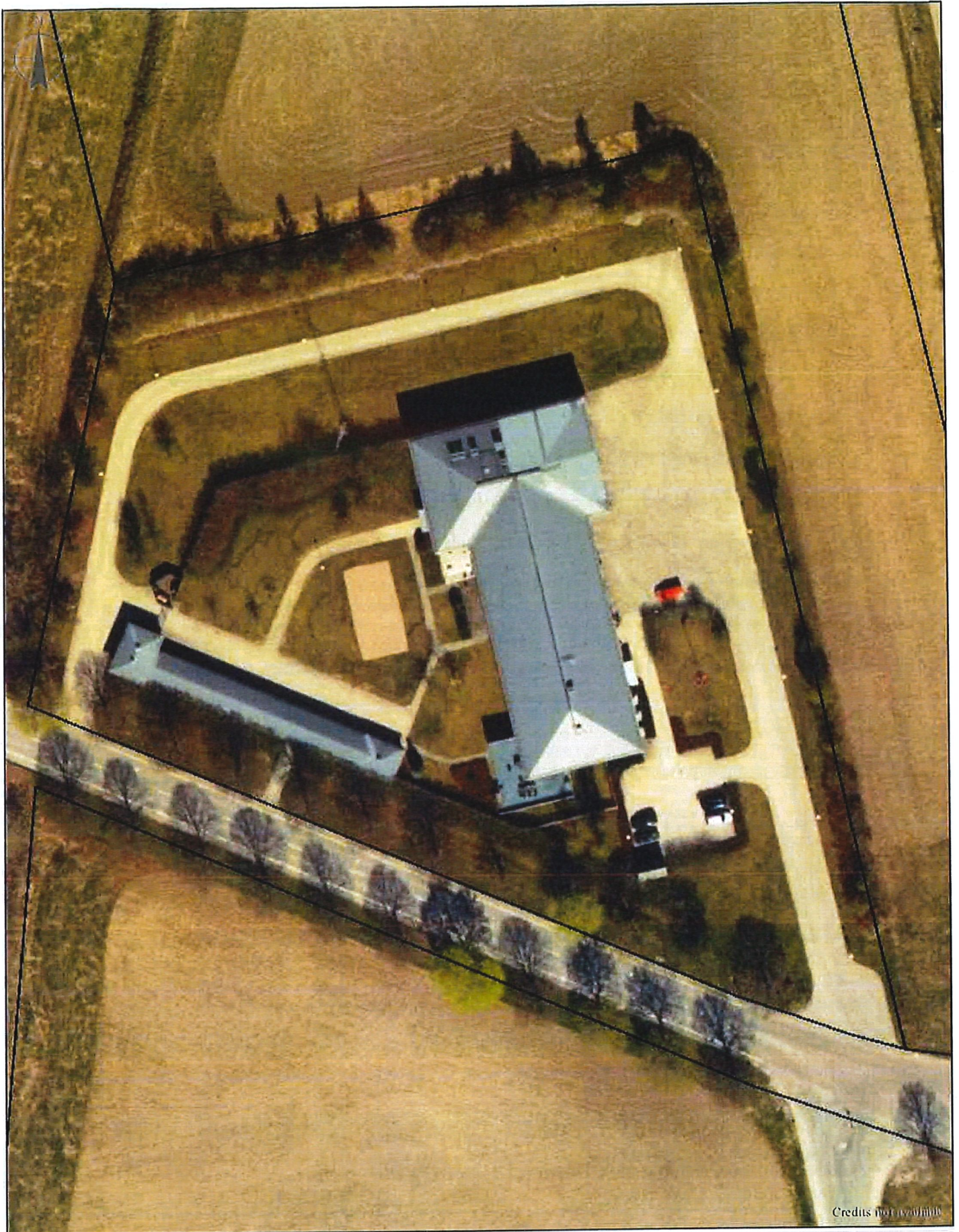
ÄRNA 5:1, JPPSALA
BÄBEY BRANDSTATION

[illegible]

IHUS



RELATIONSHANDLING		DATE	BY
1	INDUSTRIALHUS	2003-08-29	Eva Nilner
2	ÄRVA S1, UPPSALA		
3	BÄBBY BRANDSTATION		
4	ÄRVA S1, UPPSALA		
5	ÄRVA S1, UPPSALA		
6	ÄRVA S1, UPPSALA		
7	ÄRVA S1, UPPSALA		
8	ÄRVA S1, UPPSALA		
9	ÄRVA S1, UPPSALA		
10	ÄRVA S1, UPPSALA		



Credits not available

5 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 [m]

1:844

Hyresvärd: Uppsala kommuns Industrihus Brand HB
Org nr 969643-4480

Hyresgäst: Uppsala kommun
Org nr 212000-3005

1. UTHYRD LOKAL

Del av fastighet Ärna 7:1. Genom detta kontrakt, nr 105-3-9001 uthyres utrymme för brandstation och kontor. Utrymmet har markerats på bilagd ritning, bilaga 1. Totalt ca 2 304 kvm. I förhyrningen ingår även markyta och parkeringar som tillhör fastigheten.

2. HYRA OCH TILLÄGG TILL HYRA

Grundhyran är 3 408 450 kr/år exkl moms (hyra 2 920 000, drift 230 400, värme 214 272, underhåll 43 776). Hyran indexeras i enlighet med bilaga 5. Fastighetsskatt tillkommer utöver hyran.

I bashyran ingår kostnad för drift och skötsel, vid kontraktets tecknande är kostnaden beräknad till 100 kr/kvm och år exkl moms. Värme ingår i hyran, vid kontraktets tecknande är kostnaden beräknad till 93 kr/kvm och år.

Kostnad för eventuell kyla belastar hyresgästens egna elabonnemang.

Inre underhåll ingår i hyran med 19 kr/kvm/år exkl moms. Totalt 43 776 kr/år.

Dialog ska hållas löpande för avstämning gällande kostnad för drift och skötsel samt inre underhåll mot faktiskt kostnad. I det fall detta avviker kan ny diskussion tas angående ev förändring av debitering av denna kostnad. Denna avstämning kan sedan göras löpande en gång vartannat år för att säkerhetsställa att det är rätt kostnad som aviseras. Förändring av debitering sker inte retroaktivt utan enbart framgent efter ny överenskommelse.

3. TILLÄGGSAVTAL

Tilläggsavtal nr 2 från tidigare hyresavtal 105-3-0126 ska löpa vidare enligt den ursprungliga avtalstiden och med oförändrade villkor.

Avtal	Bashyra	Hyra 2019	Startdatum	Slutdatum
TG2 (105-3-0126)	181 764	187 217	2017-01-01	2019-12-31

4. FÖRSÄKRING

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla avbrotts-, brand-, inbrotts- och vattenskadeförsäkring till betryggande belopp avseende hyresgästens verksamhet och för egendom som hyresgästen förvarar i lokalerna.

5. SOPHÄMTNING

Hyresgästen förbinder sig att följa de regler för sophämtning (källsortering mm) som gäller och som kan komma att gälla för fastigheten, samt då ta proportionell del av ev kostnad. Hyresvärderna tillhandahåller kärl för brännbart och komposterbart. Miljöfarligt avfall får ej lämnas i fastighetens sopkärl. Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av verksamhetssopor.

6. TEKNISK BESKRIVNING ÖVER HYRESVÄRDENS OCH HYRESGÄSTENS ÅTAGANDEN BETR. LOKALANPASSNING

Lokalen uthyres i befintligt skick och med befintlig standard.

7. UTRUSTNING - INREDNING

Lokalen uthyres utan utrustning eller inredning.

8. ÄNDRING AV VERKSAMHETEN, UTHYRNING I ANDRA HAND OCH ÖVERLÅTELSE AV HYRESOBJEKT

Hyresgästen förbinder sig att inte utan skriftligt tillstånd av hyresvärden eller hyresnämnden använda lokalen för annat ändamål än som anges ovan. Detta gäller även i det fall hyresgästen erhåller tillstånd att ändra verksamheten.

Hyresgästen äger inte utan hyresvärdens skriftliga medgivande rätt att till annan överlåta hyresrätten. Utan sådant medgivande eller hyresnämndens tillstånd äger inte heller hyresgästen rätt att helt eller delvis vidareupplåta lokalen. Upplåtelser till kommunala verksamheter är godkända av hyresvärden.

9. ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTT

Hyresgästen har rätt att vid eventuell avflytt lämna kablage för passagesystem, data, tele och tv.

10. NYCKLAR, LARM

Hyresgästen har eget lås-/passagesystem.

11. PARKERING

Parkering av verksamhetens bilar får ske på markerade p-platser inom den förhyrda markytan. Hyresvärden fritar sig från allt ansvar för skada av slag det vara må på hyresgästens - eller hyresgästens besökares - fordon eller däri förvarad egendom. Långtidsuppställning av fordon är inte tillåten, parkering får ske max 48 timmar.

12. GDPR

AB Uppsala kommuns Industrihus med dotterbolag (Ihus) behandlar dina personuppgifter enligt vår externa integritetspolicy (GDPR), se www.ihus.nu under fliken GDPR.

13. ÖVRIGT

Rökning är inte tillåtet inomhus. Det är inte tillåtet att ha husdjur i fastigheten.

Hyresvärden fäster stor vikt vid att hyresgästen inte belamrar korridorer, allmänna utrymmen samt parkeringen utanför lokalen med emballage, pallar etc. Om så sker förbehåller hyresvärden sig rätten att på hyresgästens bekostnad forsla bort detta.

När detta avtal träder i kraft avslutas tidigare hyresavtal 105-3-0126.

Underskrift**Ort/Datum**

Uppsala 2019-06-

Hyresvärd

Uppsala kommuns Industrihus Brand HB

Ort/Datum

Uppsala 2019-06-

Hyresgäst

Uppsala kommun

Maria Säfström

Sign Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA, IHUS

Bilaga 2 B



Ihus tillhandahåller samt svarar för underhåll och ersättningsanskaffning av fastighetsdelar/föremål som är betecknade med HV, om inte annat anges under anmärkningar.

Hyresgästen svarar för införskaffande samt underhåll och ersättningsanskaffning av fastighetsdelar/föremål som är betecknade med HG. Om IHUS på uppdrag av hyresgästen genomför underhåll och ersättningsanskaffning debiteras kostnaderna här för särskilt.

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
FASTIGHETEN							
Tak och fasad							
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen.	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Glaspartier	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Fönster	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Portar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Fasadskyltar (underlag) och belysningsramp	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Skyltfront med text och logotyper	HV	HV	HV	HV	HG	HG	
Markis	HV	HV	HV	HV	HG	HG	
Flaggstänger	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Avfallsutrymmen	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Containrar och kärl för produktionssopor	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Postlåda	HV	HV	HV	HV	HG	HG	
Trädgårdsmöbler	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
UTOMHUSYTOR/TOMTMARK							
Entréytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Angöringsytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Grönytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
Till- och frånluftsventilation							
Kyla till data- och/eller serverrum	HG	HV	HG	HV	HG	HV	
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Kanaler och rengöring							
Filter	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Kåpor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Anordningar för fläktar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Sotning	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Lås, larm och övervakning							
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Överfallslarm	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Övervakningskameror	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Monitorer, övervakning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Lokala stöldlarm	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen.	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Elläsanläggningar, motorlås	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Passagesystem	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Porttelefon	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Belysning							
Fasadbelysning	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Skyltbelysning	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Belysningsarmaturer utomhus	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Fast armatur för allmän belysning inomhus	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Lös belysningsarmatur	HG	HG	HG	HG	HG	HG	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
Forts. Belysning							
Armaturer för miljöbelysning och verksamhetsbelysning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Ljuskällor (lampor, tändare och lysrör)	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Fast platsbelysning i våtrum	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Hissar							
Personhissar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Gods- och varuhissar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Lyftanordningar	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
LOKALEN							
Lös inredning, möbler	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Verksamhetsinventarier	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Kyl/frys, spis	HG	HV	HG	HV	HG	HV	
Diskmaskiner	HG	HV	HG	HV	HG	HV	
Mikrovågsugnar, kaffemaskiner m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Gardiner, gardinstänger, persiennor, solavskärmning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Övrigt							
Reservkraftanläggning	HG	HG	HV	HV	HG	HG	
UPS	HG	HG	HV	HV	HG	HG	
Tvätt- och torkmaskiner	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Övriga kompressorer/tryckluftanl.	HG	HG	HG	HG	HG	HG	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
Motions- och idrottsutrustning, fast och lös.	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Byggnader och utrustning för övning, träning och utbildning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	

Hållbarhetspolicy

Ihus äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Uppsala kommun. Vår vision är att vara stolta och ledande förebilder för ett hållbart samhälle. Vårt uppdrag är att skapa tillväxt och utveckling för Uppsala genom att tillhandahålla rum att utvecklas i.

Vi ska efterleva de lagar och krav som berör oss liksom Uppsala kommuns Hållbarhetspolicy. Vi strävar efter ständig förbättring och utvecklar våra fastigheter så att de blir resurssnåla och hälsosamma för både människa och miljö. Vi tror att samarbete är vägen till ett hållbart samhälle och strävar därför efter att vara lyhörda för de behov som våra hyresgäster, våra affärskontakter och vår omgivning har för att deras tillvaro ska bli mer hållbar.

På Ihus bedriver vi vår verksamhet med utgångspunkt i människors lika värde och att människans utveckling måste ske utan att äventyra kommande generationers möjligheter att bo och verka på vår planet. För Ihus innebär hållbarhetsarbetet även att bolaget ska ha en stabil och långsiktig ekonomi. För att nå dit måste ett systematiskt arbete bedrivas med såväl sociala frågor, miljöfrågor samt ekonomiska frågor i fokus. Detta gör vi genom att vårt hållbarhetsarbete fokuserar på att:

- Minimera uttaget av naturresurser, särskilt genom energieffektiviseringar och investeringar i förnybar energi
- Minimera mängden farliga ämnen i vår verksamhet och våra fastigheter
- Tillhandahålla lokaler för inkubatorsverksamhet, småföretagare och digitala nomader och därigenom bidra till det lokala näringslivets utveckling
- Vara engagerade och ta vårt sociala ansvar exempelvis genom riktade insatser till hjälporganisationer, stöd till ungdomars utveckling samt att som arbetsgivare skapa en öppen och fördomsfri arbetsplats
- Erbjuder en stimulerande arbetsmiljö och vara en dynamisk, innovativ och säker arbetsplats med uppmärksamhet på, och tillit till, individen
- Göra ekonomiska avvägningar för att skapa ett långsiktigt värde i bolaget
- Samarbeta med och underlätta för våra affärskontakter, partners och hyresgäster för att underlätta deras eget hållbarhetsarbete

Uppsala i maj 2017



Ihus arbetar aktivt med brandskyddsfrågor. För att erhålla den information som vi behöver för vårt brandskyddsarbete ber vi våra hyresgäster ta del av information kring systematiskt brandskyddsarbete (SBA) samt godkänna gränsdragningslistan som fördelar ansvaret för brandskyddsarbetet mellan hyresgästen och Ihus.

Fastighetsbeteckning: _____

Hyresgästens verksamhet (företagsnamn samt område/bransch) _____

Verksamhetens brandskyddsansvarig (namn och befattning):

Namn och befattning: _____

Telefonnummer: _____

Hanteras brandfarlig vara i verksamheten? ☐ Ja ☐ Nej

Om ja, sker hanteringen av tillståndspliktig mängd*? ☐ Ja ☐ Nej

Om ja, ange vara, klass och mängd samt tillståndsgiven period.

Hanteras explosiv vara i verksamheten? ☐ Ja ☐ Nej

Om ja, sker hanteringen över tillståndspliktig mängd? ☐ Ja ☐ Nej

Om ja, ange vara, klass och mängd samt tillståndsgiven period.

Hyresgästen bekräftar genom underskrift av detta dokument att man har tagit del av Ihus information om systematiskt brandskyddsarbete och den bifogade gränsdragningslistan. Gränsdragningslistan ska gälla mellan Ihus och hyresgästen. Förändringar ska godkännas av båda parter och dokumenteras med reviderad version av denna kontraktstilägg.

OBS: Hyresgästen ska alltid informera Ihus om spill eller läckage i verksamheten inträffar som kan påverka miljön, brandskyddet eller medföra skada på eller i närheten av aktuell fastighet

Datum: _____

Underskrift ansvarig för hyresgästen: _____

Namnförtydligande: _____

*Tillståndsplikt för förvaring/hantering av brandfarlig vara se lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor och Sprängämnesinspektionens föreskrifter MSBFS 2013:3 Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter om tillstånd till hantering av brandfarliga gaser och vätskor.
Version 02

Senast ändrad: 2015-02-09

Ansvarsfördelning brandskydd

Utrymning	Anskaffning	Underhåll	Kontroll/tillsyn	Anmärkning
Utrymningsvägar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Dörrar i och till utrymningsvägar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningstrappor	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsstegar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsfönster	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsbeslag	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Vägledande markeringar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Efterlysande skyltar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Genomlysta skyltar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Belysta skyltar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Nödbelysning	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Allmänbelysning	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsplaner	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	
Skydd mot uppkomst av brand				
Uppvärmningssystem	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandfarlig och explosiv vara	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	

Skydd mot brand- och brandgasspridning mellan brandceller				
Brandcellsgränser	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandtätningar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Branddörrar	Hyresvärd	Hyresvärd / Hyresgäst	Hyresgäst	
Brandglas	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Luftbehandlingssystem	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	

Skydd mot brand- och brandgasspridning mellan brandceller	Anskaffning	Underhåll	Kontroll/tillsyn	Anmärkning
Brandgasspjäll	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandspjäll	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandgasfläkt	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Skydd mot brandspridning mellan byggnader				
Brandväggar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Taktäckning	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Bärförmåga vid brand				
Skydd av bärande stomme	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	

Anordningar för brandsläckning				
Räddningsvägar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Uppställningsplatser	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandgasventilatorer rökluckor	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandgasfläktar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Inomhusbrandposter	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Stigarledningar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Handbrandsläckare	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	Ihus i allmänna utrymmen

Larm- och släcksystem				
Automatiskt brandlarm	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandvarnare	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	

Ihus arbetar aktivt med miljöfrågor i våra fastigheter. För att erhålla den information som vi behöver för vårt miljöarbete ber vi våra hyresgäster att fylla i denna blankett vid kontraktsskrivning. Informationen gäller endast hyresgästernas verksamhet i de lokaler som man hyr av Ihus. Behövs mer plats att skriva kan baksidan användas.

Hyresgästens verksamhet område/bransch):.....

.....

Är er verksamhet tillståndspliktig eller anmälningspliktig enligt miljöbalken*?

☐ Ja ☐ Nej

Om ja, ange vilket punkt i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt vem som är tillsynsmyndighet?

.....

Förekommer det miljöfarliga ämnen eller miljöstörande processer i er verksamhet? T.ex. hantering av olja eller kemikalier, farligt avfall, utsläpp till mark eller luft etc.

☐ Ja ☐ Nej

Om ja, beskriv vilka:.....

.....

4) Har ni ett miljöledningssystem?

☐ Ja ☐ Nej

Ange namn på miljöansvarig:

.....

OBS! Hyresgästen ska alltid informera Ihus om spill eller läckage inträffar i verksamheten som kan påverka miljön eller medföra skada på eller i närheten av aktuell fastighet.

Datum Företag (hyresgäst):

Underskrift ansvarig för hyresgästen:

Namnförtydligande:

*Tillståndsplikt eller anmälningsplikt enligt miljöbalken (1998:808) gäller för den typ av verksamheter som nämns i miljöbalkens 9 kapitel och i bilagan till förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Exempel på verksamheter som kan vara anmälningspliktiga eller tillståndspliktiga verksamheter är skolor och förskolor, laboratorier, vissa typer av verkstäder, viss typ av tillverkningsindustri, lagring av kemikalier eller miljöfarliga ämnen och dylikt.

Blanketten har lämnats till miljöledaren: ☐



Kontaktuppgifter

I våra system har vi kontaktuppgifter till våra Hyresgäster. Det är uppgifter om adress, telefonnummer, e-postadress och hänvisning till eventuella hemsidor. Dessutom finns uppgifter om vem som är kontaktperson. Meningen med förteckningen är att vi snabbt och enkelt skall kunna kontakta er om det är något gällande lokalen.

Har vi er e-postadress kan vi snabbt få ut information t ex om vad som händer i fastigheten. Uppgifterna är enbart tillgängliga för vår personal.

Fyll i aktuella uppgifter nedan. Det är viktigt att vi alltid har uppdaterade uppgifter, förändring av uppgifterna skall ske skriftligen till hyresvärden vi post eller e-post.

Företag: _____

Postadress: _____

Aviadress: _____

Telefon/Mobil: _____

E-postadress: _____

Hemsida: _____

Kontaktperson skall vara den hos hyresgästen som är ansvarig avseende hyreskontraktet/den förhyrda lokalen. Orsaken är att lhus snabbt och enkelt skall veta vilken person som skall kontaktas i frågor angående lokal och kontrakt. Ändring av kontaktperson skall ske skriftligt, med undertecknande, till hyresvärden.

Kontaktperson: _____

AB Uppsala kommuns Industrihus med dotterbolag (lhus) behandlar dina personuppgifter enligt vår externa integritetspolicy (GDPR), se www.ihus.nu under fliken GDPR.

INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 5

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 105-3-9001	Fastighetsbeteckning: Kåbo 54:1
Hyresvärd	Namn: Uppsala kommuns Industrihus Brand HB	Personnr/orgnr: 969643-4480
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun	Personnr/orgnr: 212000-3005
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 75 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 3 408 450 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra 2 556 338 kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal 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 2017. 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. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2019-06- Hyresvärdens namn: Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB Namn-teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn-förtydligande: Maria Säfström	Ort/datum: Uppsala 2019-06- Hyresgästens namn: Uppsala kommun Namn-teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn-förtydligande:

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 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 indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 6

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 105-3-9001	Fastighetsbeteckning: Kåbo 54:1
Hyresvärd	Namn: Uppsala kommuns Industrihus Brand HB	Personnr/orgnr: 969643-4480
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun	Personnr/orgnr: 212000-3005
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ 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. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>58 880</u> kronor per år. ☐ 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. 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. 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. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Lokalyta / total yta x 100 = andel i % 2 304 / 2 304 kvm x 100 = 100 % På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2019-06- Hyresvärdens namn: Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Maria Säfström	Ort/datum: Uppsala 2019-06- Hyresgästens namn: Uppsala kommun Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 2 (2)

Bilaga nr: 6

Anvisningar

1.

Klausulen 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 hyresvärderna. 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 kompensations 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 beräkningsätt 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.

Internhyreskontrakt – Fyrislunds brandstation

Kontraktsnummer:		IKB-nummer: 3920211	Fastighetsbeteckning: Danmarks-Säby 6:5		Lokalens adress: Almungevägen 33	
Lokalens storlek (LOA): 7228			Lokalen hyrs ut för att användas till: Brandstation, kontor, övningsfält, RC90			
Hyrestid från: 2019-01-01	Hyrestid till: 2025-12-31	Förlängn.tid: 3 år	Uppsägn.tid (HG): 13 mån	Uppsägn.tid (HV): 11 mån	Hyra*(kr/år): 12 043 720	Utöver hyra (kr/år): - (se villkor punkt 3)

*För hyresgästen tillkommer enligt hyreskontraktet (kommunstyrelsens inhyrningskontrakt) lokalrelaterade kostnader utöver bashyran. De kostnader som tillkommer är kostnader som enligt hyreskontraktet åligger hyresgästen att själv bekosta. Bashyran räknas upp eller indexeras i enlighet med bestämmelser i hyreskontraktet.

Hyresvärd (HV): Kommunstyrelsen	Hyresvärdens förvaltningsnummer: 7500	Hyresvärdens ansvarsnummer: 70490
Hyresgäst (HG): Räddningsnämnden	Hyresgästens förvaltningsnummer: 5200	Hyresgästens ansvarsnummer: 239401
Handläggare för detta kontrakt: Johan Heribertsson	Ärendenummer:	Detta kontrakt ersätter kontrakt nr: 6838-001

Villkor

1. Detta internhyresavtal är i väsentliga delar ett "spegelavtal" gällande hela eller del av ytan hyreskontraktet mellan Uppsala kommuns Industrihus Brand HB och Uppsala Kommun, Kommunstyrelsen, kontraktsnummer 105-1-9001. Skillnad mellan detta internhyresavtal och hyreskontraktet finns vad gäller uppsägningstider, se ovan. Övriga skillnader skall framgå av villkoren nedan.
2. Detta internhyresavtal avser (100 %) av hyreskontraktets area och (100 %) av hyreskontraktets bashyra.
3. Utöver hyra kan, enligt hyreskontraktet, vissa kostnader hänföra till objektet tillkomma. Hyresvärden förbehåller sig rätten att förändra kostnadsposterna efter förändringar enligt hyreskontraktet.
4. För de ytor som innehavaren av detta internhyresavtal disponerar "ikläder" sig denna de befogenheter och skyldigheter som hyresgästen (HG) har enligt hyreskontraktet, och dess gränsdragningslista.

Bilagor:

Bilaga 1: Hyreskontrakt

Underskrift	Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.			
	Datum: / 2019	Ort: Uppsala	Datum: / 2019	Ort: Uppsala
	Hyresvärdens namnteckning		Hyresgästens namnteckning	
	Namnförtydligande		Namnförtydligande	



Danmarks-Säby 6:5

Almungevägen 33
Uppsala

Hyreskontrakt för

Uppsala kommun

Hyreskontrakt

nr 105-1-9001

2019-06-27

Kontrasignering kontrakt

Datum: _____

Underskrift: _____

Namnförtydligande: Hanna Ljungberg

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 105-1-9001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Uppsala kommuns Industrihus Brand HB		Personnr/orgnr: 969643-4480		
2. Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun		Personnr/orgnr: 212000-3005		
Aviseringsadress:					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Uppsala	Fastighetsbeteckning: Danmarks-Säby 6:5			
	Gata: Almungevägen 33	Trappor/hus:	Lokalens nr: 105-1-9001		
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Brandstation, kontor, övningsfält, RC90 ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.				
	Bilaga:				
5. Hyrestid	Från och med den: 2019-01-01		Till och med den: 2025-12-31		
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ <u> </u> år ☒ <u>36</u> månader				
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts 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:				
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Övrig	Plan	ca m ² 7 228	Areatyp Plan	ca m ²
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
	Bilaga: 1A-1D				
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☒ Parkeringsplats(er) för <u>63</u> bil(ar)	☐ Garageplats(er) för <u> </u> bil(ar)
9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga				
	Bilaga:				
10. Underhåll	☒ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ 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. Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga				
	Bilaga:				
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ 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. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.				
	Bilaga:				

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 105-1-9001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad 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 åter uppmontera 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 ifrågasatt väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.			Bilaga:																														
13. Hyra	Kronor 12 043 720 exkl moms per år exklusive nedan markerade tillägg																																	
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 5																														
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.		☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 6																														
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation Betalning: <table border="0"> <tr> <td>El</td> <td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>VA</td> <td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>Värme</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☒ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga: 2A</td> </tr> <tr> <td>Varmvatten</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga: 2A</td> </tr> <tr> <td>Kyla</td> <td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga: 2A</td> </tr> <tr> <td>Ventilation</td> <td></td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☒ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> </table>			El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	VA	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A	Kyla	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A	Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	
El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:																														
VA	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:																														
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A																														
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A																														
Kyla	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A																														
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																														
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen																																	
18. 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 kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ 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. ☐ 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 kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Särskild reglering enligt bilaga																																	
19. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☒ annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 1E, 2A																														
20. 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 pålaga 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 under hyrestiden anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyra respektive bruksvärdeshyra. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. 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.																																	

Sid 3 (4)

Nr: 105-1-9001

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ 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.	
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: BankGiro nr: 772-8983
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftligt betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.	
24. Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m Sedvanligt underhåll	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. ☐ 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. ☒ 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. ☐ 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.	
25. 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. 6 § jordabalken. ☒ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.	Bilaga: Bilaga: 3A, 3C Bilaga:
26. 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.	
27. 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.	
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende 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.	
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 3B
30. Myndighetskrav m.m.	☐ 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 ☒ Hyresgästen 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	
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.	
Byggsvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten 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.	

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr: 105-1-9001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	Bilaga:
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. ☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.	Bilaga:
34. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ 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.	
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
36. 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. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt 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 överenskomits 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.	Bilaga:
37. 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 upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
38. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga:
39. Särskilda bestämmelser	Ritningar	Bilaga: 1A-1E
	Särskilda bestämmelser, Gränsdragningslista	Bilaga: 2A, 2B
	Hållbarhetspolicy, Brandbilaga	Bilaga: 3A, 3B
	Miljöbilaga, Kontaktuppgiftsbilaga	Bilaga: 3C, 4
	Indexklausul, Fastighetsskatteklausul	Bilaga: 5, 6
		Bilaga:
40. 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 2019-06-	Ort/datum: Uppsala 2019-06-
	Hyresvärdens namn: Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	Hyresgästens namn: Uppsala kommun
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Maria Säfström	Namnförtydligande:

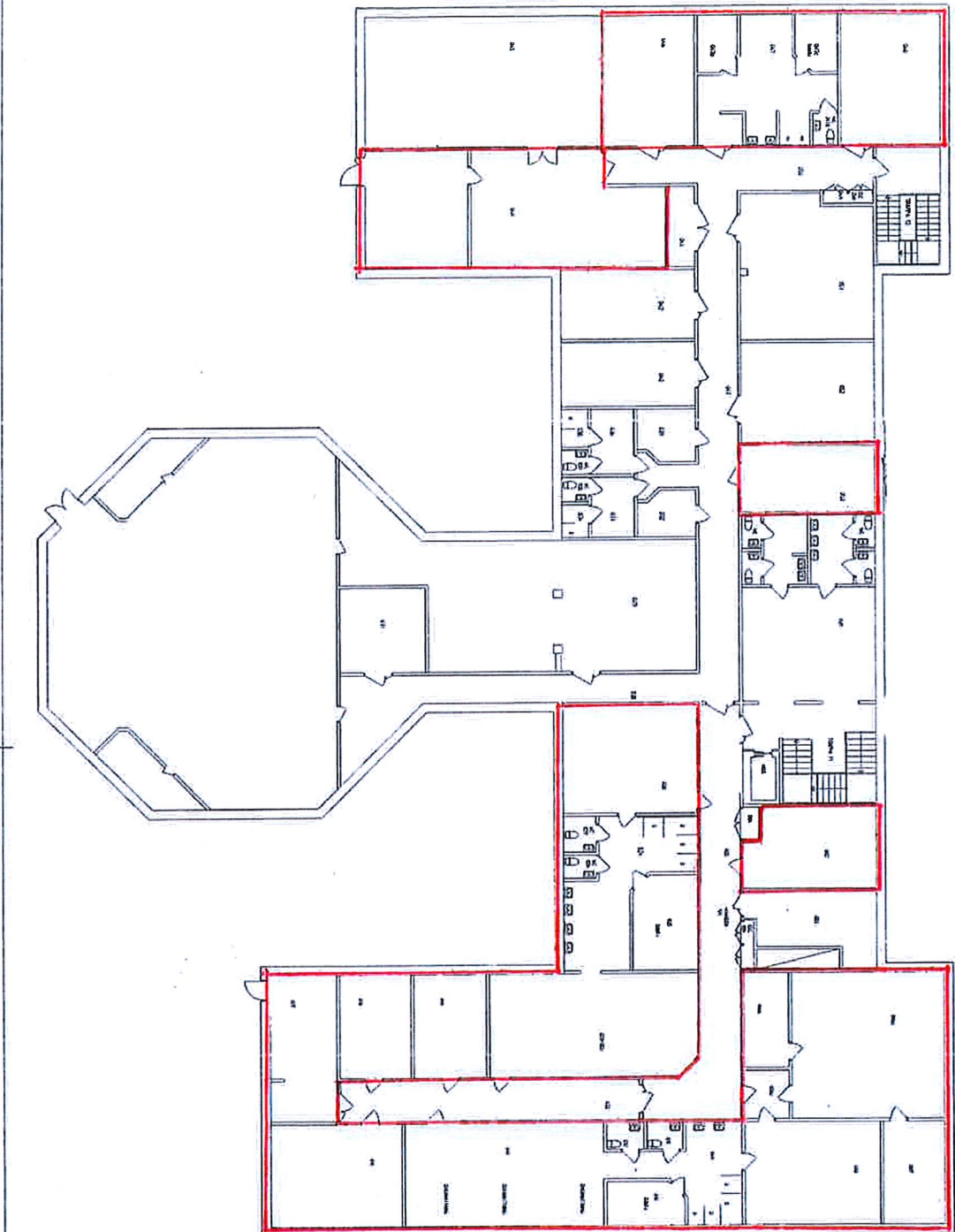
RELATION		DATE	AGE
1	NAME AND ADDRESS		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

IHS

Fastighet: 1051 Viktoria
Byggnad: Kursgård
Plan: 01 - KV
ID: 10000801

Utskriftsformat: A4
Utskriftsdatum: 2019-06-27
Skala: 1:300

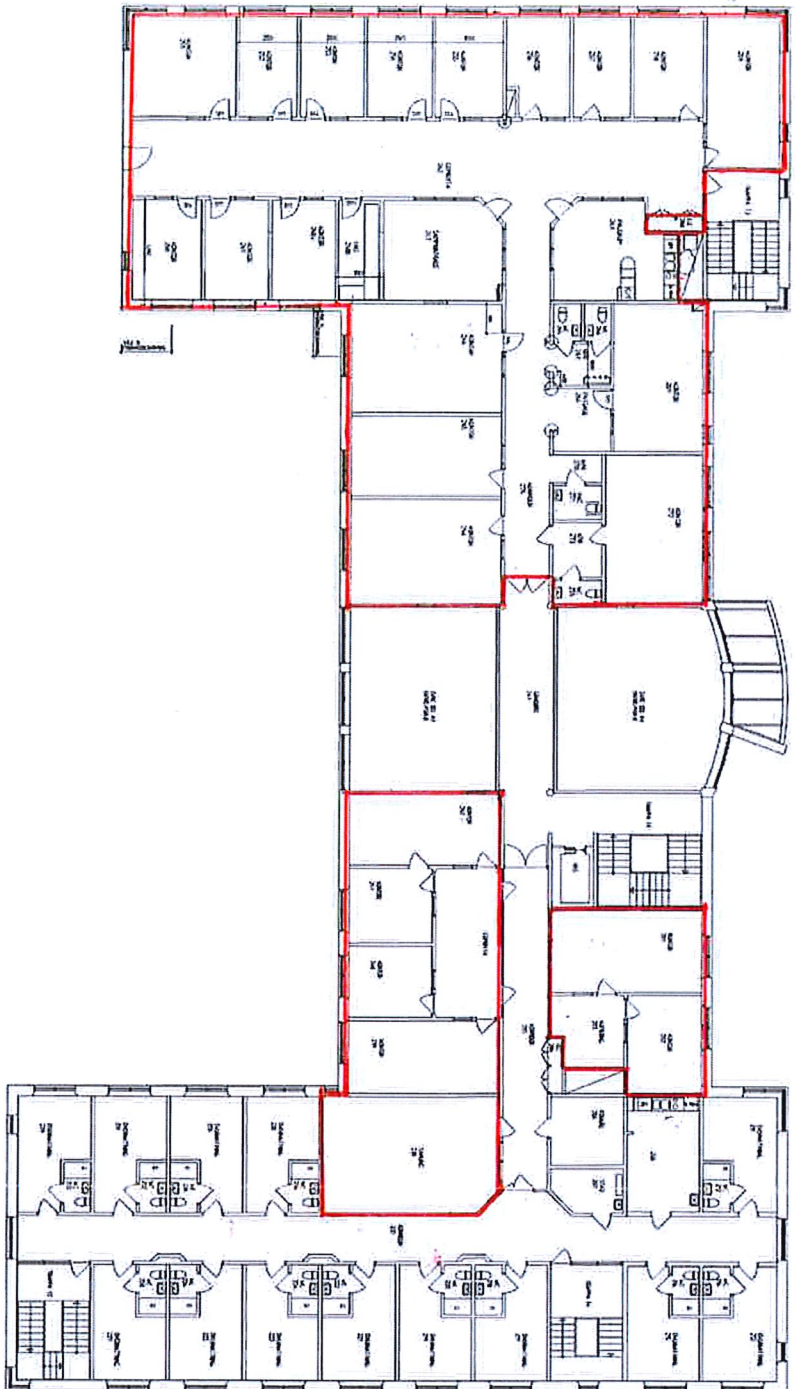
RELATION			
NO	REVISION	DATE	BY
1	1	2019-06-27	10000801
2	2	2019-06-27	10000801
3	3	2019-06-27	10000801
4	4	2019-06-27	10000801
5	5	2019-06-27	10000801
6	6	2019-06-27	10000801
7	7	2019-06-27	10000801
8	8	2019-06-27	10000801
9	9	2019-06-27	10000801
10	10	2019-06-27	10000801
11	11	2019-06-27	10000801
12	12	2019-06-27	10000801
13	13	2019-06-27	10000801
14	14	2019-06-27	10000801
15	15	2019-06-27	10000801
16	16	2019-06-27	10000801
17	17	2019-06-27	10000801
18	18	2019-06-27	10000801
19	19	2019-06-27	10000801
20	20	2019-06-27	10000801
21	21	2019-06-27	10000801
22	22	2019-06-27	10000801
23	23	2019-06-27	10000801
24	24	2019-06-27	10000801
25	25	2019-06-27	10000801
26	26	2019-06-27	10000801
27	27	2019-06-27	10000801
28	28	2019-06-27	10000801
29	29	2019-06-27	10000801
30	30	2019-06-27	10000801
31	31	2019-06-27	10000801
32	32	2019-06-27	10000801
33	33	2019-06-27	10000801
34	34	2019-06-27	10000801
35	35	2019-06-27	10000801
36	36	2019-06-27	10000801
37	37	2019-06-27	10000801
38	38	2019-06-27	10000801
39	39	2019-06-27	10000801
40	40	2019-06-27	10000801
41	41	2019-06-27	10000801
42	42	2019-06-27	10000801
43	43	2019-06-27	10000801
44	44	2019-06-27	10000801
45	45	2019-06-27	10000801
46	46	2019-06-27	10000801
47	47	2019-06-27	10000801
48	48	2019-06-27	10000801
49	49	2019-06-27	10000801
50	50	2019-06-27	10000801
51	51	2019-06-27	10000801
52	52	2019-06-27	10000801
53	53	2019-06-27	10000801
54	54	2019-06-27	10000801
55	55	2019-06-27	10000801
56	56	2019-06-27	10000801
57	57	2019-06-27	10000801
58	58	2019-06-27	10000801
59	59	2019-06-27	10000801
60	60	2019-06-27	10000801
61	61	2019-06-27	10000801
62	62	2019-06-27	10000801
63	63	2019-06-27	10000801
64	64	2019-06-27	10000801
65	65	2019-06-27	10000801
66	66	2019-06-27	10000801
67	67	2019-06-27	10000801
68	68	2019-06-27	10000801
69	69	2019-06-27	10000801
70	70	2019-06-27	10000801
71	71	2019-06-27	10000801
72	72	2019-06-27	10000801
73	73	2019-06-27	10000801
74	74	2019-06-27	10000801
75	75	2019-06-27	10000801
76	76	2019-06-27	10000801
77	77	2019-06-27	10000801
78	78	2019-06-27	10000801
79	79	2019-06-27	10000801
80	80	2019-06-27	10000801
81	81	2019-06-27	10000801
82	82	2019-06-27	10000801
83	83	2019-06-27	10000801
84	84	2019-06-27	10000801
85	85	2019-06-27	10000801
86	86	2019-06-27	10000801
87	87	2019-06-27	10000801
88	88	2019-06-27	10000801
89	89	2019-06-27	10000801
90	90	2019-06-27	10000801
91	91	2019-06-27	10000801
92	92	2019-06-27	10000801
93	93	2019-06-27	10000801
94	94	2019-06-27	10000801
95	95	2019-06-27	10000801
96	96	2019-06-27	10000801
97	97	2019-06-27	10000801
98	98	2019-06-27	10000801
99	99	2019-06-27	10000801
100	100	2019-06-27	10000801





Fastighet: 1051 Viktoria
Byggnad: Kursgård
Plan: 02 - BV
ID: 10000803

Utskriftsformat: A4
Utskriftsdatum: 2019-06-27
Skala: 1:300

[illegible]

Markytor Viktoria

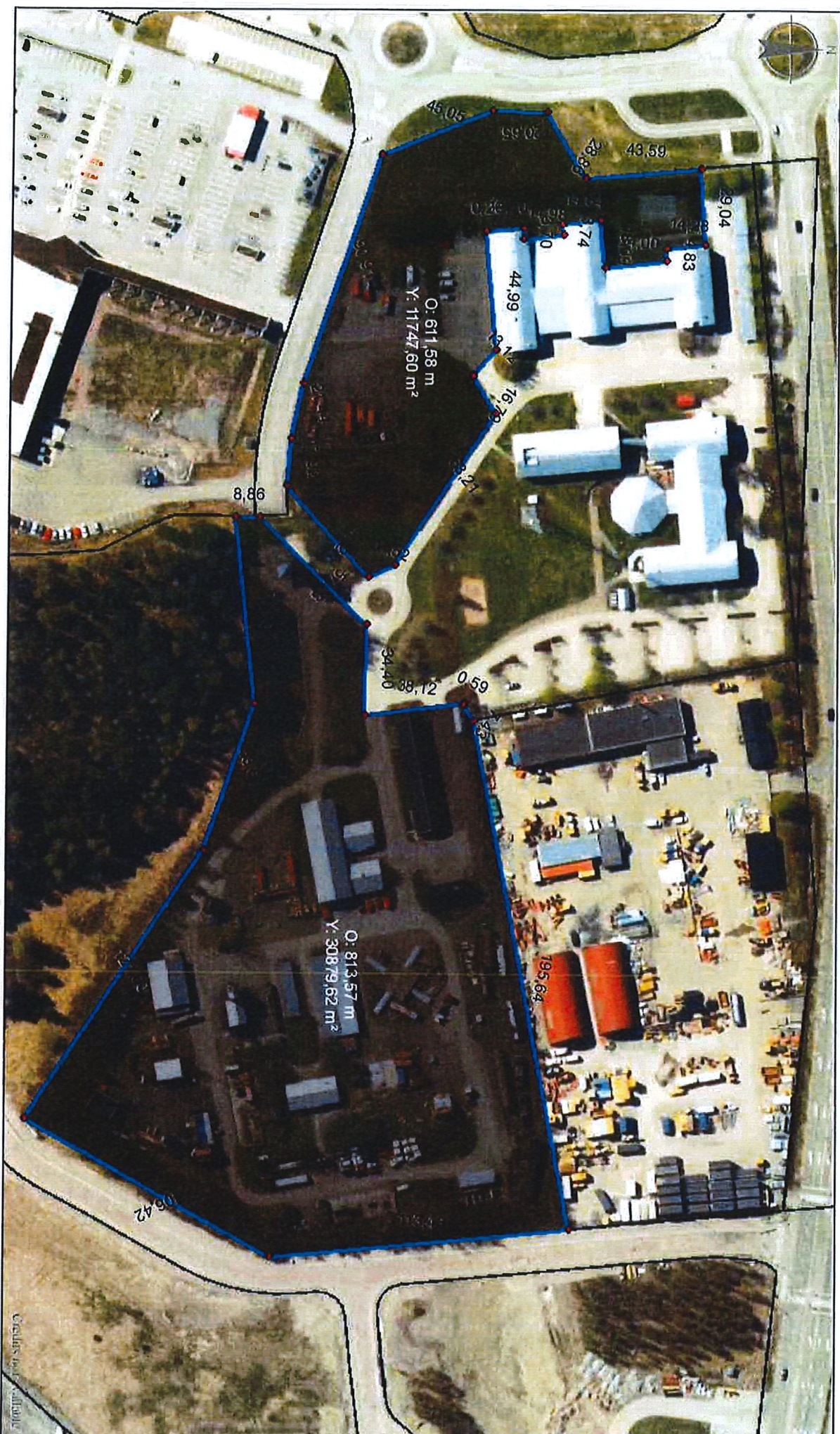
januari 3, 2019



0 50 100 [m]
1:1 500

Bilaga 1E

juni 26, 2019



Hyresvärd: Uppsala kommuns Industrihus Brand HB
Org nr 969643-4480

Hyresgäst: Uppsala kommun
Org nr 212000-3005

1. UTHYRD LOKAL

Del av fastighet Danmarks-Säby 6:5. Genom detta kontrakt, nr 105-1-9001 uthyres utrymme för brandstation, kontorslokaler, övnings- och utbildningsverksamhet. Utrymmet har markerats på bilagd ritning, bilaga 1. Totalt ca 7 228 kvm. I förhyrningen ingår även markyta (inkl parkeringar) om ca 44 819 kvm.

Specifikation av ytor:

Brandstation	3 493 kvm
Kontorshus Viktoria	1 355 kvm
Räddningscentral RC	909 kvm
Byggnad 29	737 kvm
Övriga byggnader	734 kvm
Totalt	7 228 kvm

2. HYRA OCH TILLÄGG TILL HYRA

Grundhyran är 12 043 720 kr/år exkl moms (hyra 10 700 000, drift 722 800, värme 483 588, underhåll 137 332). Hyran indexeras i enlighet med bilaga 5. Fastighetsskatt tillkommer utöver hyran. I bashyran ingår kostnad för drift och skötsel, vid kontraktets tecknande är kostnaden beräknad till 100 kr/kvm och år exkl moms. Värme ingår för Brandstation, Kontorshus och Räddningscentral (5 757 kvm), vid kontraktets tecknande är kostnaden beräknad till 84 kr/kvm och år.

Kostnad för eventuell kyla belastar hyresgästens egna elabonnemang. Uppvärmning av varmvatten ingår i de byggnader där fjärrvärme finns. I övriga byggnader ingår ej varmvatten då det belastar det egna elabonnemanget.

Inre underhåll ingår i hyran med 19 kr/kvm/år exkl moms. Totalt 137 332 kr/år.

Dialog ska hållas löpande för avstämning gällande kostnad för drift och skötsel samt inre underhåll mot faktiskt kostnad. I det fall detta avviker kan ny diskussion tas angående ev förändring av debitering av denna kostnad. Denna avstämning kan sedan göras löpande en gång vartannat år för att säkerhetsställa att det är rätt kostnad som aviseras. Förändring av debitering sker inte retroaktivt utan enbart framgent efter ny överenskommelse.

3. TILLÄGGSAVTAL

Tilläggsavtal nr 1, 3, 4, 7 och 9 från tidigare hyresavtal 105-1-9712 och Tilläggsavtal nr 1 från hyresavtal 105-1-9711 ska löpa vidare enligt de ursprungliga avtalstiderna och med oförändrade villkor.

Avtal	Bashyra	Hyra 2019	Startdatum	Slutdatum
TG1 (105-1-9712)	219 830	280 393	1999-07-01	2025-12-31
TG3 (105-1-9712)	180 000	229 590	1999-10-01	2025-12-31
TG4 (105-1-9712)	30 349	38 710	1999-10-01	2025-12-31
TG7 (105-1-9712)	224 184	234 833	2014-05-01	2024-04-30
TG9 (105-1-9712)	145 999	145 999	2018-11-01	2023-10-31
TG1 (105-1-9711)	135 868	135 868	2012-11-01	2022-10-31

Tilläggsavtal nr 2 och nr 5 från tidigare hyresavtal 105-1-9712 avslutas när detta avtal träder i kraft.

4. FÖRSÄKRING

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla avbrotts-, brand-, inbrotts- och vattenskadeförsäkring till betryggande belopp avseende hyresgästens verksamhet och för egendom som hyresgästen förvarar i lokalerna.

5. SOPHÄMTNING

Hyresgästen förbinder sig att följa de regler för sophämtning (källsortering mm) som gäller och som kan komma att gälla för fastigheten, samt då ta proportionell del av ev kostnad. Hyresvärden tillhandahåller kärl för brännbart och komposterbart. Miljöfarligt avfall får ej lämnas i fastighetens sopkärl. Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av verksamhetsavfall.

6. YTTRE SKÖTSEL

Hyresgästen ska utföra och bekosta yttre skötsel (sommar och vinter) på inhägnade och markerade markytor enligt bilaga 1E. För övriga ytor ansvarar hyresvärden.

7. TEKNISK BESKRIVNING ÖVER HYRESVÄRDENS OCH HYRESGÄSTENS ÅTAGANDEN BETR. LOKALANPASSNING

Lokalen uthyres i befintligt skick och med befintlig standard.

8. UTRUSTNING - INREDNING

Lokalen uthyres utan utrustning eller inredning.

9. ÄNDRING AV VERKSAMHETEN, UTHYRNING I ANDRA HAND OCH ÖVERLÅTELSE AV HYRESOBJEKT

Hyresgästen förbinder sig att inte utan skriftligt tillstånd av hyresvärden eller hyresnämnden använda lokalen för annat ändamål än som anges ovan. Detta gäller även i det fall hyresgästen erhåller tillstånd att ändra verksamheten.

Hyresgästen äger inte utan hyresvärdens skriftliga medgivande rätt att till annan överlåta hyresrätten. Utan sådant medgivande eller hyresnämndens tillstånd äger inte heller hyresgästen rätt att helt eller delvis vidareupplåta lokalen. Upplåtelser till kommunala verksamheter och SOS Alarm är godkända av hyresvärden.

10. ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTT

Hyresgästen har rätt att vid eventuell avflytt lämna kablage för passagesystem, data, tele och tv.

11. NYCKLAR, LARM

Hyresgästen har eget lås-/passagesystem.

12. PARKERING

Parkering av verksamhetens bilar får ske på markerade p-platser inom den förhyrda markytan, (63 st med motorvärmare). På övriga p-platser tillåts parkering i max 48 timmar. Hyresvärden fritar sig från allt ansvar för skada av slag det vara må på hyresgästens - eller hyresgästens besökarens - fordon eller däri förvarad egendom. Långtidsuppställning av fordon är inte tillåten, parkering får ske max 48 timmar.

13. GDPR

AB Uppsala kommuns Industrihus med dotterbolag (Ihus) behandlar dina personuppgifter enligt vår externa integritetspolicy (GDPR), se www.ihus.nu under fliken GDPR.

14. ÖVRIGT

Rökning är inte tillåtet inomhus. Det är inte tillåtet att ha husdjur i fastigheten.

Hyresvärden fäster stor vikt vid att hyresgästen inte belamrar korridorer, allmänna utrymmen samt parkeringen utanför lokalen med emballage, pallar etc. Om så sker förbehåller hyresvärden sig rätten att på hyresgästens bekostnad forsla bort detta.

När detta avtal träder i kraft avslutas tidigare hyresavtal 105-1-9712 och 105-1-9711.

Underskrift**Ort/Datum**

Uppsala 2019-06-

Hyresvärd

Uppsala kommuns Industrihus Brand HB

Ort/Datum

Uppsala 2019-06-

Hyresgäst

Uppsala kommun

Maria Säfström



GRÄNSDRAGNINGSLISTA, IHUS

Bilaga 2 B

Ihus tillhandahåller samt svarar för underhåll och ersättningsanskaffning av fastighetsdelar/föremål som är betecknade med HV, om inte annat anges under anmärkningar.

Hyresgästen svarar för införskaffande samt underhåll och ersättningsanskaffning av fastighetsdelar/föremål som är betecknade med HG. Om IHUS på uppdrag av hyresgästen genomför underhåll och ersättningsanskaffning debiteras kostnaderna härför särskilt.

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
FASTIGHETEN							
Tak och fasad							
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen.	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Glaspartier	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Fönster	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Portar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Fasadskyltar (underlag) och belysningsramp	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Skytfront med text och logotyper	HV	HV	HV	HV	HG	HG	
Markis	HV	HV	HV	HV	HG	HG	
Flaggstänger	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Avfallsutrymmen	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Containrar och kärl för produktionsopor	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Postlåda	HV	HV	HV	HV	HG	HG	
Trädgårdsmöbler	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
UTOMHUSTOR/TOMTMARK							
Entrétor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Angöringsytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Grönytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Tryckluft fordon	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Tryckluft andningsluft	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Vatten, avlopp							
Brandpostledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Varmvattenberedare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Avloppsanläggningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Bitvtätanläggning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Oljeavskiljare	HG	HV	HV	HV	HG	HV	
El							
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Motorvärmare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Tele- och datakommunikation							
Ledningar för telefoni	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar för data	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar för bredband	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar för kabel-TV	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Anordningar för trådlös-TV	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
A/V-utrustning (ljud och bild)	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Till- och frånluftsventilation							
Kyla till data- och/eller serverrum	HG	HV	HG	HV	HG	HV	
Kyla till förvarings- och förrådsrum	HG	HV	HG	HV	HG	HV	
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
Till- och frånluftsventilation							
Kyla till data- och/eller serverrum	HG	HV	HG	HV	HG	HV	
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Kanaler och rengöring							
Filter	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Kåpor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Anordningar för fläktar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Sotning	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Lås, larm och övervakning							
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Överfallsalarm	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Övervakningskameror	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Monitorer, övervakning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Lokala stöldlarm	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen.	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Elläsanläggningar, motorlås	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Passagesystem	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Porttelefon	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Belysning							
Fasadbelysning	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Skytbelysning	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Belysningsarmaturer utomhus	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Fast armatur för allmän belysning inomhus	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Lös belysningsarmatur	HG	HG	HG	HG	HG	HG	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
Forts. Belysning							
Armaturer för miljöbelysning och verksamhetsbelysning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Ljuskällor (lampor, tändare och lysrör)	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Fast platsbelysning i våtrum	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Hissar							
Personhissar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Gods- och varuhissar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Lyftanordningar	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
LOKALEN							
Lös inredning, möbler	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Verksamhetsinventarier	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Kyl/frys, spis	HG	HV	HG	HV	HG	HV	
Diskmaskiner	HG	HV	HG	HV	HG	HV	
Mikrovågsugnar, kaffemaskiner m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Gardiner, gardinstänger, persienner, solavskärmning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
ÖVRIGT							
Reservkraftanläggning	HG	HG	HV	HV	HG	HG	
UPS	HG	HG	HV	HV	HG	HG	
Tvätt- och torkmaskiner	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Kompressorer/tryckluftanl.	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Branddamm/pool (pumpar, reningsanläggning, ventiler, styrutrustning, pooltäckning m.m.)	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Styrutrustning för branddamm i styrsåp AS04	HV	HV	HV	HV	HG	HV	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
Motions- och idrottsutrustning, fast och lös.	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Byggnader och utrustning för övning, träning och utbildning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Radiomast	HG	HG	HG	HG	HG	HG	

Hållbarhetspolicy

Ihus äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Uppsala kommun. Vår vision är att vara stolta och ledande förebilder för ett hållbart samhälle. Vårt uppdrag är att skapa tillväxt och utveckling för Uppsala genom att tillhandahålla rum att utvecklas i.

Vi ska efterleva de lagar och krav som berör oss liksom Uppsala kommuns Hållbarhetspolicy. Vi strävar efter ständig förbättring och utvecklar våra fastigheter så att de blir resurssnåla och hälsosamma för både människa och miljö. Vi tror att samarbete är vägen till ett hållbart samhälle och strävar därför efter att vara lyhörda för de behov som våra hyresgäster, våra affärskontakter och vår omgivning har för att deras tillvaro ska bli mer hållbar.

På Ihus bedriver vi vår verksamhet med utgångspunkt i människors lika värde och att människans utveckling måste ske utan att äventyra kommande generationers möjligheter att bo och verka på vår planet. För Ihus innebär hållbarhetsarbetet även att bolaget ska ha en stabil och långsiktig ekonomi. För att nå dit måste ett systematiskt arbete bedrivas med såväl sociala frågor, miljöfrågor samt ekonomiska frågor i fokus. Detta gör vi genom att vårt hållbarhetsarbete fokuserar på att:

- Minimera uttaget av naturresurser, särskilt genom energieffektiviseringar och investeringar i förnybar energi
- Minimera mängden farliga ämnen i vår verksamhet och våra fastigheter
- Tillhandahålla lokaler för inkubatorsverksamhet, småföretagare och digitala nomader och därigenom bidra till det lokala näringslivets utveckling
- Vara engagerade och ta vårt sociala ansvar exempelvis genom riktade insatser till hjälporganisationer, stöd till ungdomars utveckling samt att som arbetsgivare skapa en öppen och fördomsfri arbetsplats
- Erbjuder en stimulerande arbetsmiljö och vara en dynamisk, innovativ och säker arbetsplats med uppmärksamhet på, och tillit till, individen
- Göra ekonomiska avvägningar för att skapa ett långsiktigt värde i bolaget
- Samarbeta med och underlätta för våra affärskontakter, partners och hyresgäster för att underlätta deras eget hållbarhetsarbete

Uppsala i maj 2017



Ihus arbetar aktivt med brandskyddsfrågor. För att erhålla den information som vi behöver för vårt brandskyddsarbete ber vi våra hyresgäster ta del av information kring systematiskt brandskyddsarbete (SBA) samt godkänna gränsdragningslistan som fördelar ansvaret för brandskyddsarbetet mellan hyresgästen och Ihus.

Fastighetsbeteckning: _____

Hyresgästens verksamhet (företagsnamn samt område/bransch) _____

Verksamhetens brandskyddsansvarig (namn och befattning):

Namn och befattning: _____

Telefonnummer: _____

Hanteras brandfarlig vara i verksamheten? ☐ Ja ☐ Nej

Om ja, sker hanteringen av tillståndspliktig mängd*? ☐ Ja ☐ Nej

Om ja, ange vara, klass och mängd samt tillståndsgiven period.

Hanteras explosiv vara i verksamheten? ☐ Ja ☐ Nej

Om ja, sker hanteringen över tillståndspliktig mängd? ☐ Ja ☐ Nej

Om ja, ange vara, klass och mängd samt tillståndsgiven period.

Hyresgästen bekräftar genom underskrift av detta dokument att man har tagit del av Ihus information om systematiskt brandskyddsarbete och den bifogade gränsdragningslistan. Gränsdragningslistan ska gälla mellan Ihus och hyresgästen. Förändringar ska godkännas av båda parter och dokumenteras med reviderad version av denna kontraktstilaga.

OBS: Hyresgästen ska alltid informera Ihus om spill eller läckage i verksamheten inträffar som kan påverka miljön, brandskyddet eller medföra skada på eller i närheten av aktuell fastighet

Datum: _____

Underskrift ansvarig för hyresgästen: _____

Namnförtydligande: _____

*Tillståndsplikt för förvaring/hantering av brandfarlig vara se lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor och Sprängämnesinspektionens föreskrifter MSBFS 2013:3 Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter om tillstånd till hantering av brandfarliga gaser och vätskor.
Version 02 Senast ändrad: 2015-02-09

Ansvarsfördelning brandskydd

Utrymning	Anskaffning	Underhåll	Kontroll/tillsyn	Anmärkning
Utrymningsvägar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Dörrar i och till utrymningsvägar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningstrappor	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsstegar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsfönster	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsbeslag	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Väglödande markeringar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Efterlysande skyltar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Genomlysta skyltar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Belysta skyltar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Nödbelysning	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Allmänbelysning	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsplaner	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	
Skydd mot uppkomst av brand				
Uppvärmningssystem	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandfarlig och explosiv vara	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	

Skydd mot brand- och brandgasspridning mellan brandceller				
Brandcellsgränser	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandtätningar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Branddörrar	Hyresvärd	Hyresvärd / Hyresgäst	Hyresgäst	
Brandglas	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Luftbehandlingssystem	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	

Skydd mot brand- och brandgasspridning mellan brandceller	Anskaffning	Underhåll	Kontroll/tillsyn	Anmärkning
Brandgasspjäll	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandspjäll	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandgasfläkt	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Skydd mot brandspridning mellan byggnader				
Brandväggar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Taktäckning	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Bärförmåga vid brand				
Skydd av bärande stomme	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	

Anordningar för brandsläckning				
Räddningsvägar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Uppställningsplatser	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandgasventilatorer rökluckor	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandgasfläktar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Inomhusbrandposter	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Stigarledningar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Handbrandsläckare	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	Ihus i allmänna utrymmen

Larm- och släcksystem				
Automatiskt brandlarm	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandvarnare	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	

Ihus arbetar aktivt med miljöfrågor i våra fastigheter. För att erhålla den information som vi behöver för vårt miljöarbete ber vi våra hyresgäster att fylla i denna blankett vid kontraktsskrivning. Informationen gäller endast hyresgästernas verksamhet i de lokaler som man hyr av Ihus. Behövs mer plats att skriva kan baksidan användas.

Hyresgästens verksamhet område/bransch):.....

.....

Är er verksamhet tillståndspliktig eller anmälningspliktig enligt miljöbalken*?

☐ Ja ☐ Nej

Om ja, ange vilket punkt i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt vem som är tillsynsmyndighet?

.....

Förekommer det miljöfarliga ämnen eller miljöstörande processer i er verksamhet?
T.ex. hantering av olja eller kemikalier, farligt avfall, utsläpp till mark eller luft etc.

☐ Ja ☐ Nej

Om ja, beskriv vilka:.....

.....

4) Har ni ett miljöledningssystem?

☐ Ja ☐ Nej

Ange namn på miljöansvarig:

.....

OBS! Hyresgästen ska alltid informera Ihus om spill eller läckage inträffar i verksamheten som kan påverka miljön eller medföra skada på eller i närheten av aktuell fastighet.

Datum Företag (hyresgäst):

Underskrift ansvarig för hyresgästen:

Namnförtydligande:

*Tillståndsplikt eller anmälningsplikt enligt miljöbalken (1998:808) gäller för den typ av verksamheter som nämns i miljöbalkens 9 kapitel och i bilagan till förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Exempel på verksamheter som kan vara anmälningspliktiga eller tillståndspliktiga verksamheter är skolor och förskolor, laboratorier, vissa typer av verkstäder, viss typ av tillverkningsindustri, lagring av kemikalier eller miljöfarliga ämnen och dylikt.

Blanketten har lämnats till miljöledaren: ☐



Kontaktuppgifter

I våra system har vi kontaktuppgifter till våra Hyresgäster. Det är uppgifter om adress, telefonnummer, e-postadress och hänvisning till eventuella hemsidor. Dessutom finns uppgifter om vem som är kontaktperson. Meningen med förteckningen är att vi snabbt och enkelt skall kunna kontakta er om det är något gällande lokalen.

Har vi er e-postadress kan vi snabbt få ut information t ex om vad som händer i fastigheten. Uppgifterna är enbart tillgängliga för vår personal.

Fyll i aktuella uppgifter nedan. Det är viktigt att vi alltid har uppdaterade uppgifter, förändring av uppgifterna skall ske skriftligen till hyresvärden vi post eller e-post.

Företag: _____

Postadress: _____

Aviadress: _____

Telefon/Mobil: _____

E-postadress: _____

Hemsida: _____

Kontaktperson skall vara den hos hyresgästen som är ansvarig avseende hyreskontraktet/den förhyrda lokalen. Orsaken är att Ihus snabbt och enkelt skall veta vilken person som skall kontaktas i frågor angående lokal och kontrakt. Ändring av kontaktperson skall ske skriftligt, med undertecknande, till hyresvärden.

Kontaktperson: _____

AB Uppsala kommuns Industrihus med dotterbolag (Ihus) behandlar dina personuppgifter enligt vår externa integritetspolicy (GDPR), se www.ihus.nu under fliken GDPR.

INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 5

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 105-1-9001	Fastighetsbeteckning: Danmarks-Säby 6:5
Hyresvärd	Namn: Uppsala kommuns Industrihus Brand HB	Personnr/orgnr: 969643-4480
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun	Personnr/orgnr: 212000-3005
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 75 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 12 043 720 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga), dvs. kronor. Summa bashyra 9 032 790 kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal 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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2018 . Skulde 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. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr. o. m. den 1 januari efter det att oktoberindex förärlätt omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2019-06- Hyresvärdens namn: Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Maria Säfström	Ort/datum: Uppsala 2019-06- Hyresgästens namn: Uppsala kommun Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 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 indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

**FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL**

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 6

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 105-1-9001	Fastighetsbeteckning: Danmarks-Säby 6:5
Hyresvärd	Namn: Uppsala kommuns Industrihus Brand HB	Personnr/orgnr: 969643-4480
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun	Personnr/orgnr: 212000-3005
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ 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> x </u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u> 0 </u> kronor per år. ☐ 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 <u> </u> kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara <u> </u> 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. 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. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Lokalyta / total yta x 100 = andel i % Utredning gällande taxering av fastigheten pågår vid kontrakts tecknande. Fastighetsskatt kommer att utgå för hyresgästens del av total yta som är intaxerat i ny taxering när denna är klar och fr o m det datum taxeringen gäller. Det som tidigare varit specialfastighet kan komma att taxeras som annan enhet. Vid kontraktets tecknande utgår ingen fastighetsskatt. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2019-06- Hyresvärdens namn: Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Maria Säfström	Ort/datum: Uppsala 2019-06- Hyresgästens namn: Uppsala kommun Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 2 (2)

Bilaga nr: 6

Anvisningar

1.

Klausulen 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.

Internhyreskontrakt – Rosendals brandstation

Kontraktsnummer:		IKB-nummer: 3921571	Fastighetsbeteckning: Kåbo 54:1	Lokalens adress: Rosendalsvägen 11		
Lokalens storlek (LOA): 3 186			Lokalen hyrs ut för att användas till: Brandstation			
Hyrestid från: 2019-01-01	Hyrestid till: 2025-12-31	Förlängn.tid: 3 år	Uppsägn.tid (HG): 13 mån	Uppsägn.tid (HV): 11 mån	Hyra*(kr/år): 4 695 875	Utöver hyra (kr/år): - (se villkor punkt 3)

*För hyresgästen tillkommer enligt hyreskontraktet (kommunstyrelsens inhyrningskontrakt) lokalrelaterade kostnader utöver bashyran. De kostnader som tillkommer är kostnader som enligt hyreskontraktet åligger hyresgästen att själv bekosta. Bashyran räknas upp eller indexerar i enlighet med bestämmelser i hyreskontraktet.

Hyresvärd (HV): Kommunstyrelsen	Hyresvärdens förvaltningsnummer: 7500	Hyresvärdens ansvarsnummer: 70490
Hyresgäst (HG): Räddningsnämnden	Hyresgästens förvaltningsnummer: 5200	Hyresgästens ansvarsnummer: 239401
Handläggare för detta kontrakt: Johan Heribertsson	Ärendenummer:	Detta kontrakt ersätter kontrakt nr: 6864-001

Villkor

1. Detta internhyresavtal är i väsentliga delar ett "spegelavtal" gällande hela eller del av ytan hyreskontraktet mellan Uppsala kommuns Industrihus HB och Uppsala Kommun, Kommunstyrelsen, kontraktsnummer 105-2-9002. Skillnad mellan detta internhyresavtal och hyreskontraktet finns vad gäller uppsägningstider, se ovan. Övriga skillnader skall framgå av villkoren nedan.
2. Detta internhyresavtal avser (100 %) av hyreskontraktets area och (100 %) av hyreskontraktets bashyra.
3. Utöver hyra kan, enligt hyreskontraktet, vissa kostnader hänföra till objektet tillkomma. Hyresvärden förbehåller sig rätten att förändra kostnadsposterna efter förändringar enligt hyreskontraktet.
4. För de ytor som innehavaren av detta internhyresavtal disponerar "ikläder" sig denna de befogenheter och skyldigheter som hyresgästen (HG) har enligt hyreskontraktet, och dess gränsdragningslista.

Bilagor:

Bilaga 1: Hyreskontrakt

Underskrift	Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.			
	Datum:	Ort:	Datum:	Ort:
	/ 2019	Uppsala	/ 2019	Uppsala
	Hyresvärdens namnteckning		Hyresgästens namnteckning	
	Namnförtydligande		Namnförtydligande	



Kåbo 54:1

Rosendalsvägen 11
Uppsala

Hyreskontrakt för

Uppsala kommun

Hyreskontrakt
nr 105-2-9002
2019-06-27

Kontrasignering kontrakt

Datum: _____

Underskrift: _____

Namnförtydligande: Hanna Ljungberg

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 105-2-9002

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Uppsala kommuns Industrihus Brand HB		Personnr/orgnr: 969643-4480	
2. Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun		Personnr/orgnr: 212000-3005	
	Aviseringsadress:			
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Uppsala	Fastighetsbeteckning: Kåbo 54:1		
	Gata: Rosendalsvägen 11	Trappor/hus:	Lokalens nr: 105-2-9002	
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Brandstation, kontor			
	☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga:
5. Hyrestid	Från och med den: 2019-01-01		Till och med den: 2025-12-31	
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>12</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ år ☒ 36 månader			
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts 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.			
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Övrig	Plan	ca m ² 3 186	Areatyp Plan ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).			
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)
	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐		
9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			
10. Underhåll	☒ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se 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. Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga			Bilaga:
Allmänna och gemensamma utrymmen				
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ 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. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.			
	Bilaga:			

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 105-2-9002

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad 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 åter uppmontera 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 ifrågakommande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga:																														
13. Hyra	Kronor 4 695 875 exkl moms per år exklusive nedan markerade tillägg																															
14. Index	☐ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 5																														
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 6																														
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation Betalning: <table border="0"> <tr> <td>El</td> <td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>VA</td> <td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>Värme</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☒ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga: 2A</td> </tr> <tr> <td>Varmvatten</td> <td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>Kyla</td> <td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga: 2A</td> </tr> <tr> <td>Ventilation</td> <td></td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☒ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> </table>	El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	VA	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A	Varmvatten	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	Kyla	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A	Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	
El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
VA	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A																												
Varmvatten	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
Kyla	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2A																												
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																												
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen																															
18. 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 kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ 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. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästernas 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 kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Särskild reglering enligt bilaga	Bilaga:																														
19. Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:																														
20. 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 pålaga 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 under hyrestiden anses vara 100 procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdehyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. 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.																															

Nr: 105-2-9002

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.			
Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ 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.			
22. Hyrans betalning ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 772-8983	
23. 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.		
24. Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m Sedvanligt underhåll	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. ☐ 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. ☒ 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. ☐ 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.		
			Bilaga:
25. 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. ☒ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
			Bilaga: 3A,3C
			Bilaga:
26. 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.		
27. 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.		
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende 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.		
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 3B
30. Myndighetskrav m.m.	☐ 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 ☒ Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skäligen omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.		
			Bilaga:
Byggsvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten 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.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

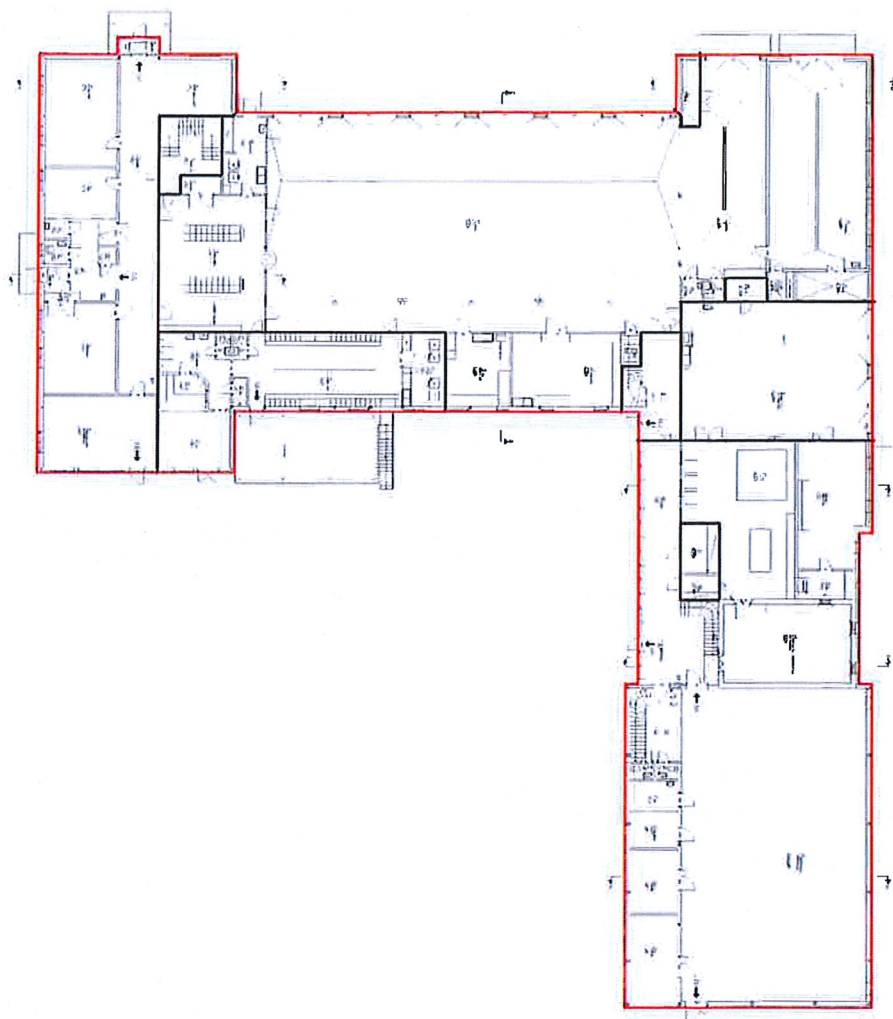
Sid 4 (4)

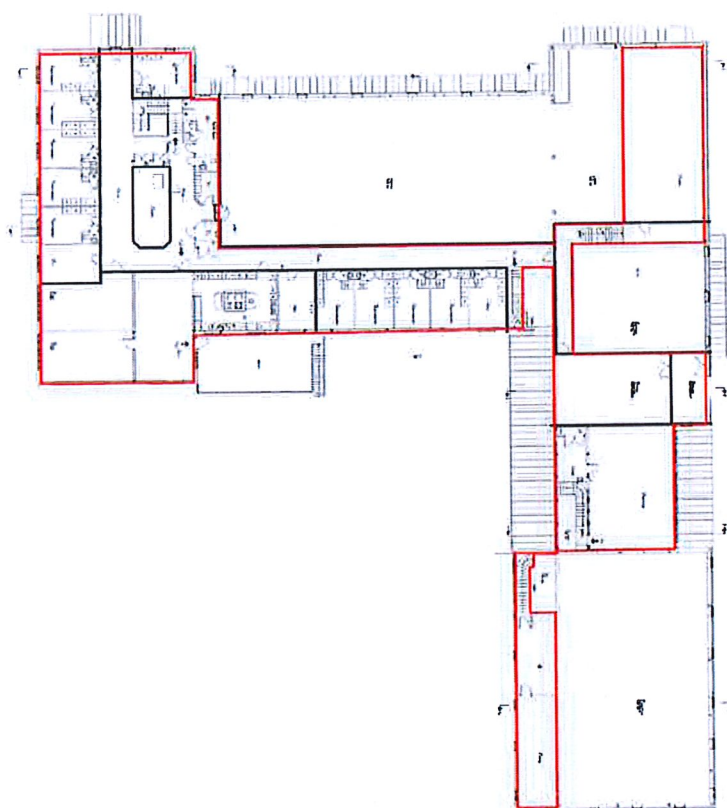
Nr: 105-2-9002

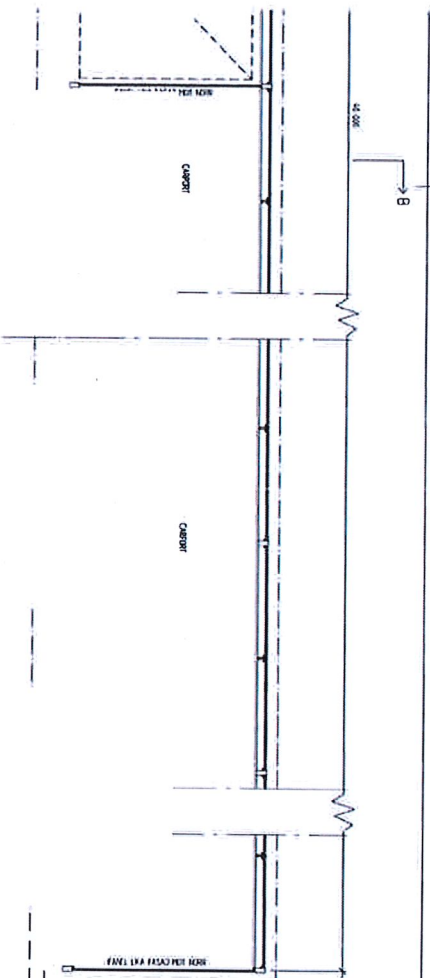
Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ 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.
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten. ☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga:
34. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ 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.
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.
36. 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. ☐ 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.
37. 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.
38. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga:
39. Särskilda bestämmelser	Ritningar Bilaga: 1A-1D
	Särskilda bestämmelser, Gränsdragningslista Bilaga: 2A, 2B
	Hållbarhetspolicy, Brandbilaga Bilaga: 3A, 3B
	Miljöbilaga, Kontaktuppgiftsbilaga Bilaga: 3C, 4
	Indexklausul, Fastighetsskatteklausul Bilaga: 5, 6
	Bilaga:
40. 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 2019-06- Ort/datum: Uppsala 2019-06-
	Hyresvärdens namn: Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB Hyresgästens namn: Uppsala kommun
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Maria Säfström Namnförtydligande:

[illegible]

[illegible]



TECUL - YTTIRASAD
HAGA ROTT SPANAT UNGSFALLAND SEOTERING
PLUS BLANDIT 16% HAGA ROOF LAMGIGT
SPANAT STORER 7504-120462
FIG STAND GRA, KONKAV FIGS
PAHEL RASPIN? 24K5 COH
LOCKLIST 224K5 MED FIG-AD KANT



2005 10/05/2005

[illegible]



5 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 [m]

Hyresvärd: Uppsala kommuns Industrihus Brand HB
Org nr 969643-4480

Hyresgäst: Uppsala kommun
Org nr 212000-3005

1. UTHYRD LOKAL

Del av fastighet Kåbo 54:1. Genom detta kontrakt, nr 105-2-9002 uthyres utrymme för brandstation och kontor. Utrymmet har markerats på bilagd ritning, bilaga 1. Totalt ca 3 186 kvm. I förhyrningen ingår även markyta och parkeringar som tillhör fastigheten.

2. HYRA OCH TILLÄGG TILL HYRA

Grundhyran är 4 695 875 kr/år exkl moms (hyra 4 030 000, drift 318 600, värme 286 740, underhåll 60 534). Hyran indexeras i enlighet med bilaga 5. Fastighetsskatt tillkommer utöver hyran.

I bashyran ingår kostnad för drift och skötsel, vid kontraktets tecknande är kostnaden beräknad till 100 kr/kvm och år exkl moms. Värme ingår i hyran, vid kontraktets tecknande är kostnaden beräknad till 90 kr/kvm och år.

Kostnad för eventuell kyla belastar hyresgästens egna elabonnemang.

Inre underhåll ingår i hyran med 19 kr/kvm/år exkl moms. Totalt 60 534 kr/år

Dialog ska hållas löpande för avstämning gällande kostnad för drift och skötsel samt inre underhåll mot faktiskt kostnad. I det fall detta avviker kan ny diskussion tas angående ev förändring av debitering av denna kostnad. Denna avstämning kan sedan göras löpande en gång vartannat år för att säkerhetsställa att det är rätt kostnad som aviseras. Förändring av debitering sker inte retroaktivt utan enbart framgent efter ny överenskommelse.

3. TILLÄGGSAVTAL

Tilläggsavtal nr 5 från tidigare hyresavtal 105-2-9810 ska löpa vidare enligt den ursprungliga avtalstiden och med oförändrade villkor.

Avtal	Bashyra	Hyra 2019	Startdatum	Slutdatum
TG5 (105-2-9002)	171 163	171 163	2018-11-01	2023-10-31

4. FÖRSÄKRING

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla avbrotts-, brand-, inbrotts- och vattenskadeförsäkring till betryggande belopp avseende hyresgästens verksamhet och för egendom som hyresgästen förvarar i lokalerna.

5. SOPHÄMTNING

Hyresgästen förbinder sig att följa de regler för sophämtning (källsortering mm) som gäller och som kan komma att gälla för fastigheten, samt då ta proportionell del av ev kostnad. Hyresvärdens tillhandahåller kärl för brännbart och komposterbart. Miljöfarligt avfall får ej lämnas i fastighetens sopkärl. Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av verksamhetssopor.

6. TEKNISK BESKRIVNING ÖVER HYRESVÄRDENS OCH HYRESGÄSTENS ÅTAGANDEN BETR. LOKALANPASSNING

Lokalen uthyres i befintligt skick och med befintlig standard.

7. UTRUSTNING - INREDNING

Lokalen uthyres utan utrustning eller inredning.

8. ÄNDRING AV VERKSAMHETEN, UTHYRNING I ANDRA HAND OCH ÖVERLÅTELSE AV HYRESOBJEKT

Hyresgästen förbinder sig att inte utan skriftligt tillstånd av hyresvärden eller hyresnämnden använda lokalen för annat ändamål än som anges ovan. Detta gäller även i det fall hyresgästen erhåller tillstånd att ändra verksamheten.

Hyresgästen äger inte utan hyresvärdens skriftliga medgivande rätt att till annan överlåta hyresrätten. Utan sådant medgivande eller hyresnämndens tillstånd äger inte heller hyresgästen rätt att helt eller delvis vidareupplåta lokalen. Upplåtelser till kommunala verksamheter är godkända av hyresvärden.

9. ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTT

Hyresgästen har rätt att vid eventuell avflytt lämna kablage för passagesystem, data, tele och tv.

10. NYCKLAR, LARM

Hyresgästen har eget lås-/passagesystem.

11. PARKERING

Parkering av verksamhetens bilar får ske på markerade p-platser inom den förhyrda markytan. Hyresvärden fritar sig från allt ansvar för skada av slag det vara må på hyresgästens - eller hyresgästens besökares - fordon eller däri förvarad egendom. Långtidsuppställning av fordon är inte tillåten, parkering får ske max 48 timmar.

12. GDPR

AB Uppsala kommuns Industrihus med dotterbolag (Ihus) behandlar dina personuppgifter enligt vår externa integritetspolicy (GDPR), se www.ihus.nu under fliken GDPR.

13. ÖVRIGT

Rökning är inte tillåtet inomhus. Det är inte tillåtet att ha husdjur i fastigheten.

Hyresvärden fäster stor vikt vid att hyresgästen inte belamrar korridorer, allmänna utrymmen samt parkeringen utanför lokalen med emballage, pallar etc. Om så sker förbehåller hyresvärden sig rätten att på hyresgästens bekostnad forsla bort detta.

När detta avtal träder i kraft avslutas tidigare hyresavtal 105-2-9810.

Underskrift**Ort/Datum**

Uppsala 2019-06-

Hyresvärd

Uppsala kommuns Industrihus Brand HB

Ort/Datum

Uppsala 2019-06-

Hyresgäst

Uppsala kommun

Maria Säfström

Sign Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA, IHUS

Bilaga 2 B



Ihus tillhandahåller samt svarar för underhåll och ersättningsanskaffning av fastighetsdelar/föremål som är betecknade med HV, om inte annat anges under anmärkningar.

Hyresgästen svarar för införskaffande samt underhåll och ersättningsanskaffning av fastighetsdelar/föremål som är betecknade med HG. Om IHUS på uppdrag av hyresgästen genomför underhåll och ersättningsanskaffning debiteras kostnaderna här för särskilt.

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
FASTIGHETEN							
Tak och fasad							
Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen.	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Glaspartier	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Fönster	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Portar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Fasadskyltar (underlag) och belysningsramp	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Skyltfront med text och logotyper	HV	HV	HV	HV	HG	HG	
Markis	HV	HV	HV	HV	HG	HG	
Flaggstänger	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Avfallsutrymmen	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Containrar och kärl för produktionssopor	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Postlåda	HV	HV	HV	HV	HG	HG	
Trädgårdsmöbler	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
UTOMHUSYTOR/TOMTMARK							
Entréytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Angöringsytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Grönytor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
INSTALLATIONER							
Värme							
Luftvärme	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Värmeväxlare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Värmeåtervinningssystem	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Tryckluft fordon	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Tryckluft andningsluft	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Vatten, avlopp							
Brandpostledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Varmvattenberedare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Avloppsanläggningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Biltvättanläggning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Oljeavskiljare	HG	HV	HV	HV	HG	HV	
El							
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Motorvärmare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Tele- och datakommunikation							
Ledningar för telefoni	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar för data	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar för bredband	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar för kabel-TV	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Anordningar för trådlös-TV	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
A/V-utrustning (ljud och bild)	HG	HG	HG	HG	HG	HG	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
Till- och frånluftsventilation							
Kyla till data- och/eller serverrum	HG	HV	HG	HV	HG	HV	
Mätare	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Ledningar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Kanaler och rengöring							
Filter	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Kåpor	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Anordningar för fläktar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Sotning	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Lås, larm och övervakning							
Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Överfallslarm	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Övervakningskameror	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Monitörer, övervakning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Lokala stöldlarm	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen.	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Elläsanläggningar, motorlås	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Passagesystem	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Porttelefon	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Belysning							
Fasadbelysning	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Skytbelysning	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Belysningsarmaturer utomhus	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Fast armatur för allmän belysning inomhus	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Lös belysningsarmatur	HG	HG	HG	HG	HG	HG	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
Forts. Belysning							
Armaturer för miljöbelysning och verksamhetsbelysning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Ljuskällor (lampor, tändare och lysrör)	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Fast platsbelysning i våtrum	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Hissar							
Personhissar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Gods- och varuhissar	HV	HV	HV	HV	HG	HV	
Lyftanordningar	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
LOKALEN							
Lös inredning, möbler	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Verksamhetsinventarier	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Kyl/frys, spis	HG	HV	HG	HV	HG	HV	
Diskmaskiner	HG	HV	HG	HV	HG	HV	
Mikrovågsugnar, kaffemaskiner m.m.	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Gardiner, gardinstänger, persienner, solavskärmning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Övrigt							
Reservkraftanläggning	HG	HG	HV	HV	HG	HG	
UPS	HG	HG	HV	HV	HG	HG	
Tvätt- och torkmaskiner	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Övriga kompressor/tryckluftanl.	HG	HG	HG	HG	HG	HG	

	Skötsel/tillsyn/ underhåll		Ersättning/ återanskaffning		Nyanskaffning pga. önskemål från HG		Anmärkningar
	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	Kostnad	Genomförande	
Motions- och idrottsutrustning, fast och lös.	HG	HG	HG	HG	HG	HG	
Byggnader och utrustning för övning, träning och utbildning	HG	HG	HG	HG	HG	HG	

Hållbarhetspolicy

Ihus äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Uppsala kommun. Vår vision är att vara stolta och ledande förebilder för ett hållbart samhälle. Vårt uppdrag är att skapa tillväxt och utveckling för Uppsala genom att tillhandahålla rum att utvecklas i.

Vi ska efterleva de lagar och krav som berör oss liksom Uppsala kommuns Hållbarhetspolicy. Vi strävar efter ständig förbättring och utvecklar våra fastigheter så att de blir resurssnåla och hälsosamma för både människa och miljö. Vi tror att samarbete är vägen till ett hållbart samhälle och strävar därför efter att vara lyhörda för de behov som våra hyresgäster, våra affärskontakter och vår omgivning har för att deras tillvaro ska bli mer hållbar.

På Ihus bedriver vi vår verksamhet med utgångspunkt i människors lika värde och att människans utveckling måste ske utan att äventyra kommande generationers möjligheter att bo och verka på vår planet. För Ihus innebär hållbarhetsarbetet även att bolaget ska ha en stabil och långsiktig ekonomi. För att nå dit måste ett systematiskt arbete bedrivas med såväl sociala frågor, miljöfrågor samt ekonomiska frågor i fokus. Detta gör vi genom att vårt hållbarhetsarbete fokuserar på att:

- Minimera uttaget av naturresurser, särskilt genom energieffektiviseringar och investeringar i förnybar energi
- Minimera mängden farliga ämnen i vår verksamhet och våra fastigheter
- Tillhandahålla lokaler för inkubatorsverksamhet, småföretagare och digitala nomader och därigenom bidra till det lokala näringslivets utveckling
- Vara engagerade och ta vårt sociala ansvar exempelvis genom riktade insatser till hjälporganisationer, stöd till ungdomars utveckling samt att som arbetsgivare skapa en öppen och fördomsfri arbetsplats
- Erbjuder en stimulerande arbetsmiljö och vara en dynamisk, innovativ och säker arbetsplats med uppmärksamhet på, och tillit till, individen
- Göra ekonomiska avvägningar för att skapa ett långsiktigt värde i bolaget
- Samarbeta med och underlätta för våra affärskontakter, partners och hyresgäster för att underlätta deras eget hållbarhetsarbete

Uppsala i maj 2017



Ihus arbetar aktivt med brandskyddsfrågor. För att erhålla den information som vi behöver för vårt brandskyddsarbete ber vi våra hyresgäster ta del av information kring systematiskt brandskyddsarbete (SBA) samt godkänna gränsdragningslistan som fördelar ansvaret för brandskyddsarbetet mellan hyresgästen och Ihus.

Fastighetsbeteckning: _____

Hyresgästens verksamhet (företagsnamn samt område/bransch) _____

Verksamhetens brandskyddsansvarig (namn och befattning):

Namn och befattning: _____

Telefonnummer: _____

Hanteras brandfarlig vara i verksamheten? ☐ Ja ☐ Nej

Om ja, sker hanteringen av tillståndspliktig mängd*? ☐ Ja ☐ Nej

Om ja, ange vara, klass och mängd samt tillståndsgiven period.

Hanteras explosiv vara i verksamheten? ☐ Ja ☐ Nej

Om ja, sker hanteringen över tillståndspliktig mängd? ☐ Ja ☐ Nej

Om ja, ange vara, klass och mängd samt tillståndsgiven period.

Hyresgästen bekräftar genom underskrift av detta dokument att man har tagit del av Ihus information om systematiskt brandskyddsarbete och den bifogade gränsdragningslistan. Gränsdragningslistan ska gälla mellan Ihus och hyresgästen. Förändringar ska godkännas av båda parter och dokumenteras med reviderad version av denna kontraktstilaga.

OBS: Hyresgästen ska alltid informera Ihus om spill eller läckage i verksamheten inträffar som kan påverka miljön, brandskyddet eller medföra skada på eller i närheten av aktuell fastighet

Datum: _____

Underskrift ansvarig för hyresgästen: _____

Namnförtydligande: _____

*Tillståndsplikt för förvaring/hantering av brandfarlig vara se lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor och Sprängämnesinspektionens föreskrifter MSBFS 2013:3 Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter om tillstånd till hantering av brandfarliga gaser och vätskor.
Version 02 Senast ändrad: 2015-02-09

Ansvarsfördelning brandskydd

Utrymning	Anskaffning	Underhåll	Kontroll/tillsyn	Anmärkning
Utrymningsvägar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Dörrar i och till utrymningsvägar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningstrappor	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsstegar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsfönster	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsbeslag	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Väglödande markeringar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Efterlysande skyltar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Genomlysta skyltar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Belysta skyltar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Nödbelysning	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Allmänbelysning	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Utrymningsplaner	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	
Skydd mot uppkomst av brand				
Uppvärmningssystem	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandfarlig och explosiv vara	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	

Skydd mot brand- och brandgasspridning mellan brandceller				
Brandcellsgränser	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandtätningar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Branddörrar	Hyresvärd	Hyresvärd / Hyresgäst	Hyresgäst	
Brandglas	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresgäst	
Luftbehandlingssystem	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	

Skydd mot brand- och brandgasspridning mellan brandceller	Anskaffning	Underhåll	Kontroll/tillsyn	Anmärkning
Brandgasspjäll	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandspjäll	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandgasfläkt	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Skydd mot brandspridning mellan byggnader				
Brandväggar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Taktäckning	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Bärförmåga vid brand				
Skydd av bärande stomme	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	

Anordningar för brandsläckning				
Räddningsvägar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Uppställningsplatser	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandgasventilatorer rökluckor	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandgasfläktar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Inomhusbrandposter	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Stigarledningar	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Handbrandsläckare	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	Ihus i allmänna utrymmen

Larm- och släcksystem				
Automatiskt brandlarm	Hyresvärd	Hyresvärd	Hyresvärd	
Brandvarnare	Hyresgäst	Hyresgäst	Hyresgäst	

Ihus arbetar aktivt med miljöfrågor i våra fastigheter. För att erhålla den information som vi behöver för vårt miljöarbete ber vi våra hyresgäster att fylla i denna blankett vid kontraktsskrivning. Informationen gäller endast hyresgästernas verksamhet i de lokaler som man hyr av Ihus. Behövs mer plats att skriva kan baksidan användas.

Hyresgästens verksamhet område/bransch):.....

.....

Är er verksamhet tillståndspliktig eller anmälningspliktig enligt miljöbalken*?

☐ Ja ☐ Nej

Om ja, ange vilket punkt i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt vem som är tillsynsmyndighet?

.....

Förekommer det miljöfarliga ämnen eller miljöstörande processer i er verksamhet?
T.ex. hantering av olja eller kemikalier, farligt avfall, utsläpp till mark eller luft etc.

☐ Ja ☐ Nej

Om ja, beskriv vilka:.....

.....

4) Har ni ett miljöledningssystem?

☐ Ja ☐ Nej

Ange namn på miljöansvarig:

.....

OBS! Hyresgästen ska alltid informera Ihus om spill eller läckage inträffar i verksamheten som kan påverka miljön eller medföra skada på eller i närheten av aktuell fastighet.

Datum Företag (hyresgäst):

Underskrift ansvarig för hyresgästen:

Namnförtydligande:

*Tillståndsplikt eller anmälningsplikt enligt miljöbalken (1998:808) gäller för den typ av verksamheter som nämns i miljöbalkens 9 kapitel och i bilagan till förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Exempel på verksamheter som kan vara anmälningspliktiga eller tillståndspliktiga verksamheter är skolor och förskolor, laboratorier, vissa typer av verkstäder, viss typ av tillverkningsindustri, lagring av kemikalier eller miljöfarliga ämnen och dylikt.

Blanketten har lämnats till miljöledaren: ☐



Kontaktuppgifter

I våra system har vi kontaktuppgifter till våra Hyresgäster. Det är uppgifter om adress, telefonnummer, e-postadress och hänvisning till eventuella hemsidor. Dessutom finns uppgifter om vem som är kontaktperson. Meningen med förteckningen är att vi snabbt och enkelt skall kunna kontakta er om det är något gällande lokalen.

Har vi er e-postadress kan vi snabbt få ut information t ex om vad som händer i fastigheten. Uppgifterna är enbart tillgängliga för vår personal.

Fyll i aktuella uppgifter nedan. Det är viktigt att vi alltid har uppdaterade uppgifter, förändring av uppgifterna skall ske skriftligen till hyresvärden vi post eller e-post.

Företag: _____

Postadress: _____

Aviadress: _____

Telefon/Mobil: _____

E-postadress: _____

Hemsida: _____

Kontaktperson skall vara den hos hyresgästen som är ansvarig avseende hyreskontraktet/den förhyrda lokalen. Orsaken är att Ihus snabbt och enkelt skall veta vilken person som skall kontaktas i frågor angående lokal och kontrakt. Ändring av kontaktperson skall ske skriftligt, med undertecknande, till hyresvärden.

Kontaktperson: _____

AB Uppsala kommuns Industrihus med dotterbolag (Ihus) behandlar dina personuppgifter enligt vår externa integritetspolicy (GDPR), se www.ihus.nu under fliken GDPR.

INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 5

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 105-2-9002	Fastighetsbeteckning: Kåbo 54:1
Hyresvärd	Namn: Uppsala kommuns Industrihus Brand HB	Personnr/orgnr: 969643-4480
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun	Personnr/orgnr: 212000-3005
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 75 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 4 695 875 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra 3 521 906 kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal 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 2017 . Skulde 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. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr. o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex förärett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.	
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2019-06- Hyresvärdens namn: Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Maria Säfström	Ort/datum: Uppsala 2019-06- Hyresgästens namn: Uppsala kommun Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 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 indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

**FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL**

Sid 1 (2)

Bilaga nr: 6

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 105-2-9002	Fastighetsbeteckning: Kåbo 54:1
Hyresvärd	Namn: Uppsala kommuns Industrihus Brand HB	Personnr/orgnr: 969643-4480
Hyresgäst	Namn: Uppsala kommun	Personnr/orgnr: 212000-3005
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>104 000</u> kronor per år. ☐ 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. 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. 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. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Lokalyta / total yta x 100 = andel i % 3 186 / 3 186 kvm x 100 = 100 % På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Uppsala 2019-06- Hyresvärdens namn: Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Maria Säfström	Ort/datum: Uppsala 2019-06- Hyresgästens namn: Uppsala kommun Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL FÖR LOKAL

Sid 2 (2)

Bilaga nr: 6

Anvisningar

1.

Klausulen 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 hyresvärderna. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägar 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 hyresvärderna 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 uthyrningsslaget.

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.