

UTKAST version 2.0

STANDARD VERSION

Anvisningar: Underlaget är utformat på så vis att det finns **svart text** utgörande standardbestämmelser, **röd text** som innebär förslag på text som behöver kompletteras med specifika uppgifter och **blå/kursiv text** som ska diskuteras vid varje enskilt fall.

I den färdiga bilagan ska inga **blå/kursiva** eller **röda** texter vara kvar utan ändras till svart text. Vidare ska denna text och sidhuvudet raderas.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1 BAKGRUND

- 1.1 Dessa särskilda bestämmelser utgör avtalsinnehåll mellan Akademiska Hus AB, 556459-9156 ("Hyresvärden") och [Ange motpartens namn], org. nr. [Ange organisationsnummer] ("Hyresgästen"). Hyresvärden och Hyresgästen benämns gemensamt "Parterna". I hyreskontrakt för lokal enligt Fastighetsägarnas formulär 12B.3 med kontraktsnummer [Ange kontraktsnummer] ("Huvudavtalet") har hänvisningar gjorts till dessa särskilda bestämmelser. Huvudavtalet jämte samtliga dess bilagor kallas nedan gemensamt för "Hyresavtalet".
- 1.2 Hyresgästen ska hyra lokal i byggnad [Ange byggnadsnummer], ("Byggnaden") med omfattning som närmare definieras i Huvudavtalets bilagor ("Lokalen"). Lokalen är belägen inom fastigheten [Ange fastighetsbeteckning] ("Fastigheten").

2 PRIORITETSORDNING AV HYRESAVTALETS HANDLINGAR

Vid motstridiga uppgifter gäller handlingarna i Hyresavtalet i följande ordning om inte omständigheterna uppenbarligen föranleder annat.

1. *Särskilda bestämmelser*, Bilaga [Ange bilagenummer]
2. *Ritningar*, Bilaga [Ange bilagenummer]
3. *Gränsdragningslistor*, Bilaga [Ange bilagenummer]
4. *Huvudavtalet*
5. *Indexklausul*, Bilaga [Ange bilagenummer]
6. *Fastighetsskatteklausul*, Bilaga [Ange bilagenummer]
7. *XXXX*, Bilaga [Ange bilagenummer]

3 LOKALENS YTA, SKICK OCH ANVÄNDNING

- 3.1 Hyresobjektet utgörs av Lokalen, se punkten 1.2 ovan, med omfattning som framgår av ritningar, Bilaga [Ange bilagenummer] till Huvudavtalet. *Den totala lokalytan uppgår till cirka [Ange antal kvm] kvm, fördelat på cirka [Ange antal kvm] kvm [Ange lokaltyp] och cirka [Ange antal kvm] kvm [Ange lokaltyp].*
- 3.2 *Lokalen får endast användas för [Utveckla ändamålet].*
- 3.3 Hyresgästen ska på egen bekostnad installera för verksamheten avsedd inredning och utrustning.
- 3.4 Hyresgästen ska ha erforderliga tillstånd för den verksamhet som bedrivs i Lokalen samt svara för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar, förordningar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

4 MERVÄRDESSKATT

Hyresgästen ska till den avtalade hyran, liksom på tillägg till hyran, erlagga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt. Hyresgästen är en statlig myndighet och bedriver ingen momspliktig verksamhet i Lokalen och har inte rätt till avdrag eller återbetalning av ingående moms. Hyresgästen kompenseras för belopp motsvarande den ingående momsen genom att rekvirera samma belopp från Skatteverket enligt förordning (2002:831) om myndigheters rätt till kompensation för ingående mervärdesskatt.

5 HYRESGÄSTENS ARBETEN INOM LOKALEN

- 5.1 Hyresgästen får endast med Hyresvärdens skriftliga medgivande vidta ombyggnads-, installations-, inredningsarbeten eller andra ändringar inom Lokalen. Hyresgästen äger dock rätt att utan Hyresvärdens skriftliga medgivande utföra inrednings- och/eller installationsarbeten som inte berör viktiga funktioner i Byggnaden och Fastigheten. Exempel på viktiga funktioner i Byggnaden och Fastigheten är el, VA, ventilation och bärande konstruktioner. Lämnar Hyresvärden sitt medgivande är det likväl Hyresgästens skyldighet att tillse att bygglov och andra nödvändiga tillstånd föreligger innan arbetena påbörjas. Arbetena ska utföras fackmannamässigt och i enlighet med gällande lagar, normer och författningar.
- 5.2 För det fall ovan nämnda arbeten påverkar Byggnadens tekniska installationer ska Hyresgästen svara för de kostnader som uppstår för att vidmakthålla installationerna i fullgott skick. I samband med åtgärden ska Hyresvärden i skälig omfattning vara behjälplig med information gällande befintliga tekniska installationer såsom el, va och ventilation samt eventuell påverkan på sådana till följd av Hyresgästens ombyggnader i Lokalen. Hyresgästen ska även ombesörja och bekosta upprättande/revidering av relationshandlingar för berörd del av Byggnaden, där så erfordras.

6 UNDERHÅLL M.M.

- 6.1 Parternas respektive skyldigheter avseende underhåll, tillsyn, skötsel och utbyte av olika delar av Lokalen framgår av gränsdragningslistor, Bilaga [Ange bilagenummer] till Huvudavtalet. Parterna ska ha kontinuerlig dialog om respektive Parts åtagande gällande underhåll-, skötsel och driftansvar i enlighet med Hyresavtalet.
- 6.2 Vid Hyresvärdens utförande av underhåll, tillsyn, skötsel och utbyte av olika delar av Lokalen ska Hyresgästen bereda Hyresvärden tillträde till Lokalen och efter samråd med Hyresvärden undanskaffa de inventarier och lös egendom som behövs för att underhållsarbetet ska kunna utföras på ett tillfredsställande sätt. Eventuell kostnad för undanskaffande av inventarier åvilar Hyresgästen om inte annat överenskommits mellan Parterna.
- 6.3 Om Hyresgästen skulle åsidosätta sitt underhålls-, skötsel- och driftansvar enligt Hyresavtalet, som har betydelse för Byggnadens skick, och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan har Hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på Hyresgästens bekostnad.
- 6.4 Hyresvärden är skyldig att i god tid informera Hyresgästen om de åtgärder som ska utföras och i dialog med Hyresgästen planera genomförandet av aktuella åtgärder i syfte att begränsa den olägenhet som kan uppstå för Hyresgästen.

7 NEDSÄTTNING AV HYRA

- 7.1 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 eller låter utföra arbeten som åligger Hyresvärden enligt de överenskomna gränsdragningslistorna, Bilaga [Ange bilagenummer] till Huvudavtalet. Det åligger dock Hyresvärden att i skälig tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning och under vilken tid arbetena ska utföras.
- 7.2 Hyresgästen har, i den mån Parterna inte kommit överens om annat, inte rätt till nedsättning av hyran för hinder och men i nyttjanderätten om Hyresvärden låter utföra anpassningar, ombyggnationer eller andra åtgärder i Lokalen efter Hyresgästens önskemål. Detta under förutsättning att arbetet sker i samråd med Hyresgästen och enligt gällande branschpraxis.

8 TRÅDLÖS KOMMUNIKATION

Hyresvärden har rätt att inom Lokalen installera och använda utrustning för trådlös kommunikation. Typ av utrustning och placering av utrustningen inom Lokalen ska dock ske efter särskilt godkännande av Hyresgästen.

9 STARKSTRÖMSANLÄGGNINGAR

Hyresvärden är enligt lag skyldig att utföra vissa kontroller av de starkströmsanläggningar som försörjer Lokalen med el. När dessa kontroller utförs kan Hyresgästen bli utan el under viss, förutbestämd tid. Hyresvärden ska inför varje sådant tillfälle informera och tillsammans med Hyresgästen planera aktuella arbeten för att minimera påverkan för verksamheten i Lokalen. Sådant samordning ska dock inte oskäligt förhindra Hyresvärdens genomförande av aktuella åtgärder. Hyresgästen är medveten om att brist i nyttjanderätten kan uppstå vid dessa tillfällen och har ingen möjlighet att begära nedsättning av hyran så länge Hyresvärden uppfyller sitt åtagande enligt ovan.

10 ANSVAR FÖR SKADA

- 10.1 Hyresgästen ansvarar ensamt gentemot Hyresvärden och tredje man för all verksamhet som bedrivs i Lokalen med undantag för den verksamhet som Hyresvärden bedriver i Lokalen eller som bedrivs på uppdrag av Hyresvärden.
- 10.2 Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer på grund av Hyresgästens eller dennes anställdas vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som gästar Hyresgästen eller av annan som Hyresgästen inrymt i Lokalen eller som där utför arbete för Hyresgästens räkning. För brandskada som Hyresgästen eller dennes anställda själv inte vållat är Hyresgästen endast ansvarig om Hyresgästen brustit i den omsorg och tillsyn som Hyresgästen bort iakttaga

11 MILJÖANSVAR

- 11.1 I tillägg till vad som anges i punkt 25 i Huvudavtalet avseende miljöpåverkan gäller att Hyresgästen ska bedriva sin verksamhet i enlighet med erhållna tillstånd för den i Lokalen bedrivna verksamheten samt i övrigt i enlighet med vid var tid gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön på sätt att miljöskada, risk för miljöskada eller andra olägenheter för människors hälsa och miljön inte uppkommer.
- 11.2 För det fall sådana skador, kostnader eller olägenheter ändå uppkommer ska Hyresgästen bekosta och ombesörja samtliga åtgärder som krävs enligt vid var tid gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön samt till fullo ansvara för eventuella förelägganden, viten, skadeståndskrav och övriga krav (inklusive rättegångskostnader) som riktas mot Hyresgästen och/eller Hyresvärden till följd därav.

12 FÖRSÄKRINGAR

- 12.1 Det åligger Hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende Fastigheten.
- 12.2 Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla verksamhetsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för verksamheten som bedrivs i Lokalen.
- 12.3 Såväl Hyresvärdens som Hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje

man.

13 AVFLYTTNING

- 13.1 Parterna är eniga om att, senast sista dagen för hyresförhållandet, utföra gemensam besiktning av Lokalen. Hyresvärden ska i god tid kalla Hyresgästen till besiktning. Besiktningen ska dokumenteras i skriftligt protokoll där avvikelser samt sista datum för åtgärdande noteras. Om Parterna inte kan enas kring besiktningen ska Hyresvärden efter samråd med Hyresgästen utse en av båda Parter godkänd och opartisk besiktningsman. Kostnaden för besiktningsman ska delas lika mellan Parterna.
- 13.2 Vid hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen återlämna Lokalen i godtagbart skick. Hyresvärden är medveten om vilken verksamhet som Hyresgästen planerar att bedriva i Lokalen. Bedömningen av om Lokalen återlämnats i godtagbart skick ska ske med utgångspunkt i bl a vad för slags verksamhet som bedrivits och hyresförhållandets längd. Om Lokalen vid återlämnandet brister i återställande, underhåll eller städning, äger Hyresvärden rätt att låta avhjälpa bristen, reparera och/eller städa Lokalen på Hyresgästens bekostnad.
- 13.3 Senast på den sista dagen av hyrestiden, eller om hyresförhållandet upphör dessförinnan, vid tidpunkten för sådant upphörande, ska Hyresgästen på egen bekostnad avlägsna av honom tillhörande egendom, såsom t.ex. lös inredning, inventarier, material och skyltar. Egendom som ej avlägsnats senast på avflyttningsdagen omhändertas av Hyresvärden på Hyresgästens bekostnad. Om Hyresgästen inte inom tre (3) månader från anmaning eller inom sex (6) månader från och med det att Hyresgästen lämnat Lokalen har avhämtat egendomen tillfaller den Hyresvärden utan lösen.
- 13.4 För det fall att Hyresvärden har gjort hyresgästanpassning efter Hyresgästens önskemål ska Hyresgästen återställa Lokalen i godtagbart skick om Parterna skriftligen överenskommer om detta. Detta gäller oavsett om egendomen kan anses utgöra byggnads- eller fastighetstillbehör. Parterna ska i samband med att hyresgästanpassningar görs i Lokalen ta ställning till om hyresgästanpassningen ska återställas eller inte.

14 UTHYRNING I ANDRA HAND

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga samtycke hyra ut Lokalen i andra hand. Detta gäller dock inte uthyrning till av Hyresgästen helägt bolag.

15 ÖVERLÅTELSE

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga samtycke överlåta Hyresavtalet.

16 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Alla ändringar och tillägg till detta Hyresavtal ska ske skriftligen och behörigen undertecknas av respektive Part.

17 TVIST

Eventuella tvister mellan Parterna ska i första hand lösas genom förhandlingar mellan Parterna och i andra hand av allmän domstol, under förutsättning att tvisten enligt tvingande lagstiftning inte ska avgöras av hyresnämnd.

Dessa särskilda bestämmelser har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

[Ort och datum]

[Ort och datum]

AKADEMISKA HUS AB

[ANGE MOTPART]
