

HYRESAVTAL, tillägg

Mellan Båstadhem AB (556527-7059), Fridhemsvägen 7A, 269 31 Båstad, nedan kallat hyresvärd och Region Skåne (232100-0255) Regionfastigheter, HYRADM, 205 01 Malmö, nedan kallat hyresgäst har följande avtal upprättats angående tillägg till befintliga avtal, 227-601 och 227-605, avseende lokaler för vårdcentral på Färgerivägen 2 A, 260 91 Förslöv i fastigheten Slammarp 26:2.

1. BAKGRUND OCH SYFTE

Region Skåne har sedan 1994 hyrt lokaler enligt ovan, omfattande ca 530 m² på plan 1, för att bedriva verksamheten Vårdcentral i orten Förslöv. Sedan plan 2 i fastigheten blev vakant under 2020 har hyresgästen och hyresvärden fört diskussion om en ombyggnad av hela fastigheten, inklusive plan 2, för att bättre anpassa fastigheten till nuvarande och kommande behov hos verksamheten.

Hyresgästen hyr sedan tidigare lokaler omfattande ca 530 m² av hyresvärden i fastigheten. Befintliga gällande hyresavtal;

- 227-601, omfattande 429 m² lokalarea, kallat huvudavtalet, bilaga 1a
- 227-605, omfattande 97m², bilaga 1 b

Hyresavtalet 227-605 kommer att upphöra och utgå när hyresdebitering enligt detta tilläggsavtal börjar löpa, preliminärt 2022-06-01, efter slutförande av hela ombyggnaden. Yta enligt bilaga 2 markerat rött.

2. HYRESOBJEKT

Detta tilläggshyresavtal, kallat tilläggsavtalet, avser följande:

- Tillkommande lokalyta på ca 580 m². Markerat gult bilaga 2.
- ombyggnad enligt beskrivning i RFP-rapport 2021-03-17 från Region Skåne, bilaga 5. Lösa inventarier ingår ej och gränsdragning enligt bilaga 3.

Vid motsägande uppgifter avseende villkor mellan huvudavtal och tilläggsavtal, gäller villkoren i tilläggsavtalet.

Vad avser årshyran med reglering gäller huvudavtal och tilläggsavtal var för sig. Se punkt 3 nedan.

3. VEDERLAG

A. Årshyra

Årshyran enligt huvudavtalet fortlöper enligt villkor. Moms tillkommer på hyran.

Årshyran enligt detta tilläggsavtal fortlöper från 2022-06-01 och är i 2022 års nivå 1 267 550 kr inkl. värme. Moms tillkommer på hyran.

Årshyran för huvudavtalet indexregleras enligt tidigare villkor, bilaga 1a

Årshyran för tilläggsavtalet indexregleras med KPI enligt bilaga 6.

Fastighetsägaren är skattskyldig för moms avseende de förhyrda lokalerna. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdeskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.

Hyran erläggs av hyresgästen till hyresvärden utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början genom insättning på hyresvärdens bankgiro nr: 650-8428.

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader.

B. Oförutsedda kostnader m m

Skulle efter avtalets undertecknande kostnadsförändringar uppkomma för fastigheten på grund av

- a) införande eller förändringar av särskild för fastigheten gällande skatt, avgifter, eller pålagor varom riksdagen eller regeringen kan komma att besluta,
- b) ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering eller myndighet,
- c) ändringar och kompletteringar, utöver vad som ingår i bilaga 5, som hyresgästen beställer och som hyresvärden bekostar,

skall hyran, såvitt annat inte avtalats uttryckligen i detta avtal eller i anslutning till detta avtal upprättade bilagor, från inträdd kostnadsförändring justeras i motsvarande grad.

4. HYRESVÄRDENS FÖRPLIKTELSE

I årshyran ingår av hyresvärden tillhandahållen värme, vatten och avlopp samt borttransport av hushållsavfall enligt grundabonnemang.

Hyresvärden förbinder sig att hålla fastigheten och hyresvärden tillhörig inredning försäkrad mot brand och övriga skador samt hålla fastighetens tomtområde i funktionsdugligt skick.

Vad avser skötsel och tillsyn av fastigheten gäller gränsdragningslista bilaga 3.

5. HYRESGÄSTENS FÖRPLIKTELSE

Hyresgästen svarar själv för kostnader för fastighetsel, verksamhetsel, telefon, data, larmanläggning och brandlarm liksom tillsyn och service av dessa anläggningar. Eventuella kostnader för bevakning och dylikt åligger hyresgästen. Hyresgästen ska teckna erforderlig försäkring för sin egendom och den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet.

Se bilaga 3 och 4.

Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden uppsätta för verksamheten sedvanliga skyltar, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning vägra och att hyresgästen inhämtat tillstånd av berörda myndigheter.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll åligger det hyresgästen att bekosta nedmontering och uppmontering av skyltar, markiser och dyl., som utgör hinder för underhållsarbeten.

Hyresgästen förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp på fastighetens ytterväggar.

Hyresgästen svarar för skador på fönster, entrédörrar och skyltar.

Vid avtalstidens utgång skall hyresgästen återställa hyresobjektet i godtagbart skick. Om så inte sker äger hyresvärden avhjälpa bristerna på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen skall därutöver ersätta hyresvärden för hyresförluster och andra skador som orsakats av hyresgästens underlåtenhet.

Arbetena för återställande av hyresobjektet i godtagbart skick enligt föregående skall utföras av hyresvärden och färdigställas samt faktureras hyresgästen innan avtalstiden går till ända.

6. ÖVRIGA VILLKOR

Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad samverkansklausul (bilaga 4).

Hyresgästen äger ej erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta hyresobjektet i avtalat skick.

Hyresgästen äger ej rätt till ersättning eller nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten som förorsakas av tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av värme, vatten, avlopp, elektricitet mm.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller i 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 skall utföras.

Vid utförandet av underhållsarbeten åligger det hyresgästen att på egen bekostnad vidtaga erforderliga åtgärder för skyddande av egna inventarier och varor samt eventuell erforderlig flyttning av dessa för att möjliggöra underhållsarbetet.

Objekt: 227-601

Ombyggnad, ändringar eller kompletteringsarbete som hyresgästen på egen bekostnad önskar utföra får endast företas efter särskilt godkännande av hyresvärden och, i förekommande fall, av berörda myndigheter. Angående återställningsskyldighet vid avtalstidens utgång gäller p 4 sista stycket.

Arbetsinställelse, blockad, eller sådant, som hyresvärden inte råder över, såsom krig, upplopp, eldsvåda, explosion eller ingripande av offentlig myndighet, fritar hyresvärden och hyresgästen såväl från fullgörande av de enligt detta kontrakt åliggande skyldigheter, i den mån de inte kan fullgöras annat än till onormalt höga kostnader, som från skyldighet att erlagga skadestånd.

7. AVTALSTID OCH FÖRLÄNGNING

Detta avtal gäller från och med 2022-06-01 till och med 2029-12-31. Årshyran enligt tilläggsavtalet debiteras från det att ombyggnaden färdigställts efter godkänd slutbesiktning, preliminärt 2022-06-01.

Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen senast 2 år före avtalstidens utgång. Sker inte uppsägning inom nämnda tid förlängs avtalet med 5 år varje gång. Detta avtal löper självständigt även om huvudavtalet sägs upp inom detta avtals avtalstid.

Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka vardera parterna tagit sitt.

Båstad den.....2021

Båstad den.....2021

Båstadhem AB

Region Skåne
Regionfastigheter

.....
Lisbeth Nilsson
VD

.....