

## **HYRESAVTAL A NN-1338**

### **Innehållsförteckning**

§ 1	Parter .....	3
§ 2	Lokalens adress och läge .....	3
§ 3	Tillträde och hyrestid .....	3
3.1	Tillträde .....	3
3.2	Hyrestid och uppsägning .....	3
§ 4	Hyra och tillägg .....	3
4.1	Hyra .....	3
4.2	Indexreglering .....	3
4.3	Fastighetsskatt .....	4
4.4	Övriga oförutsedda kostnader .....	4
§ 5	Mervärdesskatt (moms) .....	4
5.1	Särskilt om mervärdesskatt på investeringar som hyresgästen utfört eller låtit utföra .....	5
§ 6	Hyrans betalning .....	5
6.1	Betalning av hyra .....	5
6.2	Ränta och betalningspåminnelse .....	5
§ 7	Nyttigheter .....	6
§ 8	Lokalens skick, underhåll och användning m.m. ....	6
8.1	Användningsområde .....	6
8.2	Användning och säkerhet .....	6
8.3	Städning .....	7
8.4	Tillträde till lokal för byggnads- och installationsarbeten .....	7
8.5	Informationsmöten .....	7
§ 9	Lokalens storlek och omfattning .....	7
9.1	Ändring av lokalens storlek och omfattning .....	7
§ 10	Trafikala utrymmen och gemensamma utrymmen .....	8
10.1	Omfattning av trafikala och gemensamma utrymmen .....	8
10.2	Villkor för brukande för att bl.a. upprätthålla nödvändig säkerhet på flygplatsen .....	8
§ 11	Tillträdes- och avflyttningsbesiktning .....	9
§ 12	Nedsättning av hyran .....	9
§ 13	Ombyggnad av lokalen .....	9
§ 14	Myndigheters krav mm. ....	10
§ 15	Passerkort/nycklar och låsanordningar .....	10
§ 16	Hyresgästens anslutning till hyresvärdens installationer .....	11
§ 17	Miljö .....	11
§ 18	Överlåtelse och uthyrning i andra hand .....	11
18.1	Uthyrning i andra hand .....	11

18.2	Överlåtelse rätt	11
§ 19	Skyltar och reklam m.m. ....	12
19.1	Hyresgästens reklam, affärsnamn och adress	12
§ 20	Inskrivning.....	12
§ 21	Avflyttning .....	12
§ 22	Säkerhet och bevakning .....	13
§ 23	Skadestånd och försäkring .....	13
§ 24	Force majeure.....	14
§ 25	Meddelanden mm .....	14
§ 26	Villkor enligt 12 kap 56 § andra stycket jordabalken .....	14
§ 27	Tvist .....	14

## Bilagor

1	Gränsdragningslista
2	Besiktningssprotokoll
3	Ritningar
4	Avstående från besittningsskydd
5	Ansökan till hyresnämnden
6	Miljökrav
7	Lokalvård
8	Verksamhetsavtal

## § 1 Parter

Hyresvärd	Hyresgäst
Midlanda Flygplats AB	Timrå Gymnasium
861 83 TIMRÅ	Gymnasievägen 2 861 82 TIMRÅ
Org.nr 556932-4832	Org.nr 212000-2395
Kontaktperson	Kontaktperson
Frank Olofsson	Roger Åström

## § 2 Lokalens adress och läge

Fastighetens beteckning är Norrberge 1:112. Lokalerna ligger i Byggnad 16 och omfattar ca: 300 kvm. Parkeringsplats ingår i hyran.

## § 3 Tillträde och hyrestid

### 3.1 Tillträde

Tillträde beräknas ske den 2015-01-01.

### 3.2 Hyrestid och uppsägning

Detta avtal gäller fr.om. 2015-01-01 t.om. 2017-12-31. Sägs inte hyresavtalet upp till avtalstidens slut är avtalet förlängt med 3 år för varje gång.

Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen senast nio (9) månader innan hyrestidens utgång.

## § 4 Hyra och tillägg

### 4.1 Hyra

Hyra för lokalen inkl parkeringsplats är 150 000 kr/år.

### 4.2 Indexreglering

Den i § 4.1 angivna minimihyran/årshyran (bashyran), ska varje år omräknas med förändringar i konsumentprisindex (med 1980 som basår) enligt nedanstående.

För hyresavtal som börjar löpa 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.

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 oktober månad.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än den i kontraktet angivna minimihyran/årshyran (bashyran). Hyresändringen sker alltid fr.o.m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

#### **4.3 Fastighetsskatt**

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler.

Lokalens/lokalernas andel är x procent av fastigheten. Har andelen inte angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl ev. moms) i förhållande till fastigheten utgående lokalhyror (exkl ev moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.

#### **4.4 Övriga oförutsedda kostnader**

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlagga ersättning till hyresvärden för på lokalens belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen - för det fall att den oförutsedda kostnadsökningen är att hänföra till ombyggnadsåtgärder eller dylikt på den byggnad vari den förhyrda lokalen är belägen - med verkan från inträdd kostnadsökning erlagga ersättning till hyresvärden för på lokalens belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för byggnaden vari den aktuella lokalen är belägen.

Lokalens andel är x procent av fastigheten och x av byggnaden vari den aktuella lokalen är belägen. Har andelen inte angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl ev. moms) i förhållande till fastigheten/byggnaden, utgående lokalhyror (exkl ev moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.

Med skatt enligt ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de ovan angivna instanserna.

Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

#### **§ 5 Mervärdesskatt (moms)**

Hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen eller avser att registrera lokalen för sådan skattskyldighet.

Hyresgästen intygar att momspliktig verksamhet kommer att bedrivas i lokalen från tillträdesdagen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen som ska erläggas samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), överlåtelse eller att hyresgästen inte bedriver momspliktig verksamhet i lokalen - blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms och/eller i övrigt blir skyldig att helt eller delvis återbetala tidigare avdragen ingående moms i enlighet med mervärdesskattelagens bestämmelser, skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det belopp hyresvärden blir skyldig att betala till Skatteverket. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.

Hyresgästen skall också ersätta hyresvärden för till den ingående momsen hörande andra kostnader såsom skattetillägg, kostnadsränta och eventuella ombudskostnader.

Hyresgästen är även ersättningsskyldig gentemot hyresvärden för belopp som hyresvärden blir betalningsskyldig för enligt ovan om betalningsskyldigheten beror på åtgärd som vidtas av en hyresgäst i senare uthyrningsled.

#### **5.1 Särskilt om mervärdesskatt på investeringar som hyresgästen utfört eller låtit utföra**

Hyresgästen förbinder sig att senast den 15 januari varje år lämna upplysning om vilka investeringar (som avser ny- till- och ombyggnad samt vad som omfattas av det s.k. utvidgade reparationsavdraget) som gjorts i den av hyresgästen förhyrda lokalen under föregående kalenderår.

Denna upplysning skall inkludera uppgift om storleken på den totala ingående moms som belöper på investeringarna ifråga samt uppgift om hur stor del av denna ingående moms som hyresgästen gjort avdrag för.

Om hyresvärden, till följd av att hyresgästen inte uppfyllt sin ovan angivna upplysningsplikt, senare blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms avseende investeringarna skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden:

- med det belopp hyresvärden blir skyldig att återbetala till Skatteverket,
- för de kostnader, såsom exempelvis utredningskostnader, som hyresvärden åsamkats på grund av de aktuella investeringarna samt
- för till det återbetalda beloppet hörande andra kostnader såsom skattetillägg, kostnadsränta och eventuella ombudskostnader.

## **§ 6 Hyrans betalning**

### **6.1 Betalning av hyra**

Hyran erläggs mot faktura årsvis i förskott.

Hyresgästen ska bekosta de åtgärder som enligt gränsdragningslistan ska bekostas av denne.

### **6.2 Ränta och betalningspåminnelse**

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen erlagga dels dröjsmålsränta med 15,5 procent, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Ersättningen för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## § 7 Nyttigheter

Hyresgästen ska utöver hyran för de upplåtna lokalerna, erlagga ersättning för förbrukningsavgifter enligt följande:

Nyttighet	Hyresvärden	Hyresgästen
El	X	
Värme	X	
Lokalvård regleras enligt särskild lokalvårdsspecifikation Bilaga 7		

Hyresgästens avfallshantering ska ske enligt flygplatsens lokala säkerhetsregler (Airport Regulations), SDL AR 04 "Miljö" och SDL AR 05 "Avfallshantering". Dessa dokument finns på flygplatsens hemsida [www.sdlairport.se](http://www.sdlairport.se). Om avfall inte sorteras enligt anvisningarna äger flygplatsen rätt att debitera verksamhetsutövaren för de merkostnader som kan komma att uppstå.

Hyresgästen ska svara för och bekosta ev installationer av komfortkyla, armatur etc som icke räknas som standard i Midlanda Flygplats ABs fastigheter, dragnings av datanät samt kodlås. Avtal gällande sådana nyttigheter kan tecknas separat.

Hyresvärden är inte skyldig att vidkännas avdrag på hyran eller lämna hyresgästen ersättning för skada eller intrång i nyttjanderätten som förorsakas genom avbrott i ledningar för vatten, avlopp, elektricitet, telenät, datanät mm.

## § 8 Lokalens skick, underhåll och användning m.m.

### 8.1 Användningsområde

Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får i den förhyrda lokalen, med tillhörande utrymmen, inte bedrivas andra verksamheter än de som uppräknats här nedan.

Lokalens benämning	Användningsområde
Byggnad 16	Verkstadslokal

Lokalen uthyres utan för verksamheten avsedd inredning om inte annat anges.

Gränserna mellan hyresvärdens och hyresgästens ansvar för underhållsåtgärder m m framgår av bifogad gränsdragningslista, bilaga 1. Med underhåll avses även utbyte av sådant som är förbrukat. Alla eventuella ändringar beträffande rättigheter och skyldigheter när det gäller lokalerna måste överenskommas i ett separat sidoavtal.

### 8.2 Användning och säkerhet

Hyresgästen ansvarar för sina anställdas och leverantörers uppträdande och nyttjande av flygplatsens samtliga ytor och tjänster kopplade till förhyrningen. Det åligger hyresgästen att hålla sig informerad och följa gällande föreskrifter, samt lokala säkerhetsregler (Airport Regulations) för flygplatsen. Vidare åligger det hyresgästen att på egen bekostnad säkerställa att de anställda har kännedom om

säkerhetskrav och övriga krav samt om flygplatsens roll och övergripande varumärke. Separat verksamhetsavtal skall tecknas.

Om hyresgästen planerar aktiviteter som kan komma att påverka säkerheten och/eller ordningen på flygplatsen ska hyresgästen presentera skriftligt förslag på aktiviteterna i god tid i förväg för hyresvärdens skriftliga godkännande, avslag eller justering.

### 8.3 Städning

Det åligger hyresgästen att inom såväl förhyrda lokaler som av hyresgästen nyttjade gemensamma utrymmen enligt detta hyresavtal hålla inredning och ytskikt väl rengjorda och avstädade. Vidare ska hyresgästen regelbundet ombesörja rengöring av skyltar och skyltfönster tillhörande lokalen. Detsamma ska gälla annan yta som hyresgästen efter överenskommelse med hyresvärden får nyttja. Detta skall ske genom regelbunden städning som skall utföras på ett sådant sätt att kunderna besväras i så liten utsträckning som möjligt.

Hyresgästen skall inte lämna lådor, kartonger, tunnor, rengöringsmedel eller andra material eller föremål inom synhåll för publika områden. Hyresvärden har rätt att meddela bindande anvisningar beträffande rengöring av de förhyrda lokalerna.

### 8.4 Tillträde till lokal för byggnads- och installationsarbeten

Hyresvärden äger rätt att efter det att hyresgästen har tillträtt lokalen utföra byggnads- och installationsarbeten såsom inregleringar och justering av värme- och ventilationsanläggningar, justering av dörrar och fönster samt målningskompletteringar och dylikt.

Hyresgästen är medveten om och accepterar att byggverksamhet kan pågå i andra lokaler efter tillträdet.

Hyresgästen äger inte rätt att erhålla nedsättning i hyra eller skadestånd på grund av ovanstående angivna arbeten.

### 8.5 Informationsmöten

För det fall att flygplatsen anordnar informationsmöten för hyresgästerna uppmanas hyresgästen att delta vid dessa möten.

## § 9 Lokalens storlek och omfattning

Lokalens benämning	Storlek ca (kvm)	Ritningsbilaga (nr)
Byggnad 16	300 kvm	3

### 9.1 Ändring av lokalens storlek och omfattning

Hyresvärden äger rätt att utan krav på skadestånd från hyresgästen med hänvisning till konstruktions- och byggnadstekniska eller kommersiella skäl ändra lokalens storlek med cirka +/- fem procent. Sådan ändring ger inte heller rätt för hyresgästen att säga upp detta avtal. Efter ändringen sker kontrollmätning av lokalytan. En ändring enligt ovan ska inte påverka varken den avtalade hyran eller avtalade tillägg till hyran i form av nyttigheter enligt § 7.

## § 10 Trafikala utrymmen och gemensamma utrymmen

### 10.1 Omfattning av trafikala och gemensamma utrymmen

Trafikala utrymmen utgörs av sådana utrymmen som parterna och allmänheten har tillträde till.

Sådana utrymmen utgörs bl.a. av

- terminalernas avgångs- och ankomsthallar, gater och lounge
- inomhustorg och invändiga kundgångar
- allmänna bekvämligheter såsom toaletter och sittplatser
- rulltrappor och hissar

Gemensamma utrymmen utgörs av sådana utrymmen som både hyresvärden och hyresgästen har tillträde till.

Sådana utrymmen utgörs bl.a. av

- lastgator för truckar och bilar/lastgårdar för fordon
- lastbryggor och transportkorridorer/kulvertar samt transporthissar
- Återvinningsstationer och soprum

### 10.2 Villkor för brukande för att bli upprätthålla nödvändig säkerhet på flygplatsen

Hyresgästens brukande av dessa utrymmen är underkastat följande villkor:

- a) Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter ska hållas fria från hinder. Det åligger därför hyresgästen att omgående bortföra levererade varor och material från dessa områden och att inte nyttja dem för uppställningsplats.
- b) Exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller dylikt samt utdelande av flygblad i angivna utrymmena är inte tillåtet utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Detsamma gäller beträffande uppställning av byggnadsmaterial eller inredning. Hyresgästen eller dennes leverantör får ej placera sopor och avfall i angivna utrymmen.
- c) Sopor och avfall ska av hyresgästen sorteras enligt hyresvärdens direktiv och avlämnas till härför avsedd plats för hämtning.
- d) Hyresvärden förbehåller sig rätten att av säkerhets- eller ordningsskäl tillfälligt stänga av delar av eller hela flygplatsen, men skall vidta rimliga åtgärder för att, då säkerhetshänsyn tillåter, låta hyresgästen mottaga leveranser så att servicen mot resenärerna kan upprätthållas. Hyresgästen äger härvid ej rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning.
- e) Hyresvärden äger, om så erfordras av säkerhets- eller förvaltningstekniska skäl, rätt att inneha reservnyckel till lokalerna.
- f) Nödutgångar och utrustning för brandbekämpning, såsom sprinklersystem, brandsläckare etc. ska ovillkorligen hållas fria från hinder. Hyresvärden äger rätt att omedelbart och på hyresgästens bekostnad bortforsla sådant hinder.
- g) Hyresgästen äger ej rätt att i den förhyrda lokalen bedriva verksamhet som medför sanitär olägenhet eller störa annan.



Bestämmelser rörande de trafikala och gemensamma utrymmenas utnyttjande kan av hyresvärden efter samråd med hyresgästen ändras, utvidgas eller inskränkas. Hyresgästen förbinder sig uttryckligen att respektera samtliga vid varje tidpunkt gällande regler och bestämmelser för de angivna utrymmena samt att få dem respekterade av sina anställda och leverantörer. Särskild städning, åtgärder för nedtagning, bortforsling, mm föranledd av att hyresgästen inte iakttar särskilda villkor enligt ovan, bekostas av hyresgästen.

Ovan angivna utrymmena hålles öppna och tillgängliga för allmänhet och hyresgäster under de tider som fastställs av hyresvärden med hänsyn till trafikala och säkerhetsmässiga aspekter.

## § 11 Tillträdes- och avflyttningsbesiktning

Före tillträdesdagen ska en gemensam tillträdesbesiktning av lokalen ske. Besiktningen, vars syfte är att dokumentera lokalens skick vid tillträdet, ska dokumenteras i ett skriftligt protokoll som undertecknas av bägge parter, bilaga 2.

Parterna är eniga om att, efter avslutat hyresförhållande, gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader i samband med eller till följd av bortförandet, såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

Avflyttningsbesiktning, ska genomföras i hyresvärdens regi vid avflyttning. Hyresgästen inbjuds att närvara om så är möjligt. Besiktningen ska dokumenteras i skriftligt protokoll. Vid avflyttningen ska hyresgästen utan ersättning överlämna samtliga nycklar till hyresvärden, även om dessa anskaffats av hyresgästen efter hyresvärdens samtycke.

## § 12 Nedsättning av hyran

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

## § 13 Ombyggnad av lokalen

För att bibehålla byggnadens goda standard under många år är det nödvändigt att träffa skriftlig överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd om alla ändringar och ombyggnader, även mindre installationsarbeten. Hyresvärdens skriftliga godkännande ska därför inhämtas innan hyresgästen får göra ändringar som inte är oväsentliga. Skisser av ombyggnader ska alltid presenteras för, och godkännas av, hyresvärden innan arbetet påbörjas. Vid ombyggnaden ska nedanstående punkter i tillämpliga delar alltid följas.

Om annat ej överenskommes äger hyresvärden rätt att i egen regi till marknadsmässiga priser utföra projektering och projektledning av ombyggnader i hyresgästens lokaler till den del ombyggnaden inte avser hyresgästens egna installationer. I det fall ombyggnaden sker i hyresgästens regi ska samtliga installations- och bygghandlingar godkännas av hyresvärden. Handlingar ska överlämnas i så god tid att rimlig granskningstid (ca 3 veckor) erhålles. Kopia av erforderligt bygglov eller bygganmälan ska tillsändas hyresvärden innan ombyggnaden igångsätts. Externa konsulter och entreprenörer ska alltid utses i samråd mellan hyresgäst och hyresvärd.

Konstruktioner, golv, väggar, tak, fast monterade el-armaturer, monterade el-vvs- vent-utrustning, markiser, persienner m m ska utföras enligt byggnadens standard, om ej annat överenskommes.

Relationsritningar på ombyggnadsarbeten inklusive installationsförändringar ska på hyresgästens bekostnad upprättas och överföras på fastighetens originalritningar, alternativt överlämnas på diskett i av hyresvärden anvisat program eller på CD-rom.

Hyresgästen ska som beställare utse ansvarig bygglidare som ska godkännas av hyresvärden.

Avslutad ombyggnad ska besiktigas och godkännas av hyresvärden.

Hyresvärden äger rätt att påfordra att lokalerna återställs i det skick de hade före ombyggnaden om skriftlig överenskommelse därom träffats i samband med att hyresgästen erhöll tillstånd att utföra ändrings- eller ombyggnadsåtgärder i lokalen. Skulle hyresgästen utan hyresvärdens skriftliga tillstånd ha utfört ändrings- eller ombyggnadsarbete i lokalen ska hyresgästen efter hyresvärdens skriftliga anmodan utan dröjsmål återställa lokalen i skick före ändringen/ombyggnaden.

Hyresgästen åtar sig att följa de direktiv som anges i flygplatsens eventuella designguider och designmanualer (övergripande och kommersiella) för det fall ombyggnader kan komma att påverka den externa miljön utanför de förhyrda lokalerna

#### § 14 Myndigheters krav mm

Det åligger hyresgästen att tillse att lokalen är i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet samt att anskaffa erforderliga tillstånd för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska svara för alla kostnader härför. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärd vidtas.

Hyresgästen uppmärksammas på de krav som ställs på verksamhetsutövare i Lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Hyresgästen skall till hyresvärden senast i samband med kontraktstecknandet namnge en kontaktperson för frågor som rör hyresgästens uppfyllande av denna lag.

#### § 15 Passerkort/nycklar och låsanordningar

I den mån passerkort behövs, hämtas dessa efter beställning och vederbörligt godkännande hos Hyresvärden. Passerkorten bekostas av hyresgästen enligt flygplatsens gällande prislista.

Hyresgästen medger att hyresvärden eller av denne anlitat bevakningsföretag har tillgång till reservnycklar till lokalen.

Det åligger hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana särskilda lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkringar.

Hyresvärden ansvarar för att cylindrar och ett erforderligt antal nycklar finns att tillgå till lokalen vid inflyttning. Ytterligare nycklar beställs genom hyresvärden och bekostas av hyresgästen till självkostnadspris. Egen kopiering av nycklar är inte tillåten.

## § 16 Hyresgästens anslutning till hyresvärdens installationer

Inkoppling av tele- och datainstallationer, av el- vvs- samt i fastighetens radio- och TV-nät bekostas av hyresgästen och får ske endast efter samråd och skriftligt godkännande av hyresvärden.

Installation och användning av trådlös kommunikationsutrustning inom flygplatsen (sändare) bekostas av hyresgästen och får endast ske efter samråd och skriftligt godkännande av hyresvärden. För anslutning till trådlöst nätverk gäller att om anslutning sker ska det vara till Midlanda Flygplats AB:s nät för verksamheten inom flygplatsområdet.

## § 17 Miljö

Hyresgästen ska uppvisa högt miljömedvetande och förbinder sig att följa Midlanda Flygplats ABs vid varje tillfälle gällande föreskrifter och policies avseende miljö. Vidare åtar sig hyresgästen att följa de regler och åtaganden avseende miljön som redovisas i bilaga 6.

Hyresgästen har att svara för eventuella kostnader förenade med uppfyllandet av åtagandena enligt ovan.

Hyresvärdens tillstånd krävs för hantering av brandfarliga eller explosiva varor med särskilt krav på förvaring.

## § 18 Överlåtelse och uthyrning i andra hand

### 18.1 Uthyrning i andra hand

Hyresgästen äger inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd upplåta del av eller hela lokalen i andra hand. Upplåtelse i andra hand ska endast medges om hyresgästen har beaktansvärda skäl för det och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Hyresgästen förbinder sig vidare att inte utan motsvarande tillstånd medge annan att driva någon form av rörelse eller verksamhet i den förhyrda lokalen.

För det fall att hyresvärden genom ett skriftligt tillstånd enligt ovan ger sitt godkännande till en andrahandsupplåtelse av lokalen förbinder sig hyresgästen att före tillträdet av en andrahandshyresgäst ansöka om momsregistrering av andrahandsupplåtelsen av lokalen hos Skatteverket. Kopia av ansökan och Skatteverkets beslut skall överlämnas till hyresvärden.

Hyresvärden och hyresgästen kan i en särskild överenskommelse skriftligen avtala om att hyresgästen även äger nyttja annan yta än vad som förhyrs enligt detta avtal, för tillfälliga aktiviteter som exponering eller försäljning av tjänster.

### 18.2 Överlåtelse rätt

Hyresrätten får inte överlåtas utan skriftligt samtycke från hyresvärden. Hyresrätten får överlåtas endast till den som ska överta hyresgästens verksamhet och som hyresvärden skäligen kan godkänna med hänsyn till hans branschkunskande och ekonomiska ställning. Lokalerna får inte användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda ändamålet.

Hyresgästen ska genom rekommenderat brev underrätta hyresvärden om sin avsikt att överlåta hyresrätten. Hyresvärden ska i samma form inom tre veckor därefter underrätta hyresgästen huruvida han godkänner överlåtelsen eller inte.

Hyresvärden har för avsikt att överlåta flygplatsen och har rätt överlåta avtalet till annan juridisk- eller fysisk person som förvärvar flygplatsen eller åtar sig att handha driften av densamma.

## § 19 Skyltar och reklam m.m.

### *Individuell skyltning*

Hyresgästen äger rätt att efter samråd med hyresvärden uppsätta för verksamheten avsedda skyltar på härför avsedd plats i anslutning till och i lokalen i sådan storlek, omfattning och utseende att de är anpassade till flygplatsens ev. skyltmanual eller flygplatsens övriga skyltning. Viss enhetlighet är nödvändig för hela anläggningen, vilket innebär att skyltförslag skriftligen ska godkännas av hyresvärden innan uppsättning får ske.

Alla kostnader för produktion, installation och underhåll (inkl. städning) m.m. av samtliga skyltar, oavsett princip ovan, betalas av hyresgästen.

För skyltning på annan plats utgår ersättning till hyresvärden enligt särskilt mellan parterna upprättat avtal.

I den mån myndigheters godkännande av skylt erfordras svarar hyresgästen själv för erhållande härav. Hyresgästen svarar för samtliga uppkomna kostnader i samband med uppsättning av skyltanläggningen.

Hyresgästen förbinder sig att på egen bekostnad låta borttaga och återuppsätta ifrågakvarande skyltanläggning, därest reparationsarbeten i byggnaden så påkallar.

Hyresgästen ska vid hyresavtalets upphörande eller om skyltanläggningen av annan anledning borttages, på egen bekostnad borttaga anläggningen och återställa platsen i godtagbart skick.

Hyresgästen ska tillse att skyltarna fungerar. Underlåter hyresgästen trots skriftlig anmodan av hyresvärden att tillse detta, medges hyresvärden av hyresgästen en rätt att borttaga eller på annat sätt åtgärda skyltarna på hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på fönster, skyltfönster, entrédörrar, skyltar m.m. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande glasytor såsom exempelvis skyltfönster och entrédörrar.

För användning av flygplatsens namn i förening med verksamheten krävs att licensavtal/överenskommelse tecknas med Midlanda Flygplats AB.

### **19.1 Hyresgästens reklam, affärsnamn och adress**

Hyresgästen förbinder sig att driva sin rörelse under namnet Timrå Gymnasieskola, och att beakta de i § 19 angivna skyltreglerna för exponering av sitt varumärke.

I det fall Midlanda Flygplats AB ger sitt skriftliga samtycke åligger det också hyresgästen att i rörelsens adress i tillämplig omfattning använda flygplatsens kommersiella logotyp vare sig det gäller reklam, i postadress eller i annat sammanhang.

## § 20 Inskrivning

Detta avtal får inte inskrivas.

## § 21 Avflyttning

Vid hyresförhållandets upphörande ska lokalerna återlämnas i godtagbart skick. Om lokalen vid återlämnandet brister i städning eller underhåll äger hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera lokalen på hyresgästens bekostnad.

På eller före sista dagen av hyrestiden, eller vid tidigare upphörande, ska hyresgästen på egen bekostnad avlägsna sin egendom såsom varor, affärsinventarier, lös inredning, skyltar etc. Egendom i form av byggnadstillbehör vilka tillförts av hyresgästen ska – om inte något annat skriftligen överenskommits mellan parterna – avlägsnas av hyresgästen på hyresgästens bekostnad.

Egendom som enligt ovanstående stycke skall avlägsnas av hyresgästen och som ej avlägsnats senast avflyttningsdagen omhändertas av hyresvärderna på hyresgästens bekostnad. Om hyresgästen inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han lämnat lokalen avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärderna utan lösen. Hyresvärderna har rätt att bortforsla sopor och dylikt på hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i den förhyrda lokalen, som utförts av hyresgästen.

Vid avflyttning ska hyresgästen meddela bevakningscentralen eller sin kontaktperson att eventuella egna larm ska avinstalleras.

## § 22 Säkerhet och bevakning

Lokala säkerhetsregler (Airport Regulations) samt föreskrifterna i Transportstyrelsens författningssamling för Civil Luftfart (TSFS) skall i tillämpliga delar följas av hyresgästen och personal som anställts av denne. Hyresgästen förbinder sig att i förekommande fall medverka vid säkerhetschefens tjänsteåtgärder.

Hyresgästen är införstådd med att hyresgästen och personal som är anställd av hyresgästen kan bli underkastad behörighets och säkerhetskontroll.

Övriga säkerhetskrav regleras i verksamhetsavtalet.

Installation av larmsystem ska skriftligen godkännas av hyresvärderna.

Bevakning av allmänna och trafikala ytor sker enligt flygplatsens säkerhetsrutiner. Merkostnader för utökad bevakning vid t.ex. inventering, evenemang som kräver särskild bevakning eller ordningshållning och eller marknadsföringsaktivitet debiteras hyresgästen.

Hyresgästen skall i förekommande fall rapportera avvikelser i anslutning till överträdelser av gällande lokala säkerhetsregler (AR) i hyresvärdens avvikelshanteringssystem. Hyresgästen skall också rapportera miljöhändelser som berör de miljövillkor som anges i § 19 till hyresvärderna via avvikelshanteringssystemet.

## § 23 Skadestånd och försäkring

Hyresgästen ska väl vårda lokalen med tillhörande inredning. Hyresgästen förbinder sig att ersätta varje skada som uppkommer genom hans, hans anställdas, hans uppdragstagares eller besökares vållande. För detta ska hyresgästen teckna och vidmakthålla erforderlig ansvarsförsäkring. Ansvarsförsäkringen ska, för det fall att den förhyrda lokalen är belägen på airside, även omfatta hyresgästens verksamhet på airside.

Det ligger i hyresgästens intresse att teckna erforderlig egendoms- och följdskadeförsäkring för den förhyrda lokalen.

**§ 24 Force majeure**

Parterna fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlægga skadestånd om hans åtagande inte alls eller till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

**§ 25 Meddelanden mm**

Om hyresgästen inte har meddelat annat, är den uthyrda lokalens adress rätt adress, under vilken hyresvärden kan tillställa hyresgästen uppsägning eller meddelande rörande hyresförhållandet.

Ändringar eller tillägg i kontraktet är giltiga endast efter skriftlig överenskommelse mellan parterna eller skriftlig bekräftelse. Sådana ändringar och tillägg ska bifogas som bilaga till detta avtal.

**§ 26 Villkor enligt 12 kap 56 § andra stycket jordabalken**

Som villkor för detta avtals giltighet gäller att parterna i en särskilt upprättad handling överenskommit om att 12 kap 57 – 60 §§ jordabalken inte ska gälla för hyresförhållandet, bilaga 4 och 5. Överenskommelsen ska godkännas av hyresnämnden om hyresförhållandet vid undertecknandet av överenskommelsen har varat kortare tid än nio månader i följd.

**§ 27 Tvist**

Tvist i anledning av detta avtal skall avgöras av svensk domstol med tillämpning av svensk rätt.

---

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar i original, av vilka parterna har tagit var sitt.

..... Den .....

.....  
(namnteckning hyresvärd)

.....  
(namnteckning hyrestagare)

Frank Olofsson

Roger Åström

.....  
(namnförtydligande)

.....  
(namnförtydligande)

## Underhållsåtgärder – samt vissa övriga åtgärder

Aktivitet	Utföres av		Betalas av		Raden gäller ej
	Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
<b>Byggnation</b>					
Enhetens tak inom lokalen	X		X		
Enhetens golv	X		X		
Dörrar och övrig stängning inom enheten	X		X		
Cylindrar och nycklar beställes av	X			X	
<b>Elarbeten/belysning</b>					
Lokalens grundbelysning	X		X		
<b>Övrig el</b>					
Fram till väggliv inkl. elcentral	X		X		
Av övrig elinstallation enligt hyresgästens önskemål	X			X	
<b>Tele/Data</b>					
Tele data fram till väggliv	X			X	
Av kablage för snabbtelefon/intertelefon		X		X	
<b>Vent och kyla</b>					
Vent och kyla fram till enhetens väggliv	X		X		
Utöver byggnadens befintliga vent och kyla	X			X	
Övrig ventilation för verksamhetens behov		X		X	
<b>Målning</b>					
Underhåll målning	X		X		
Övrig målning förråd inom enheten enligt hyresgästens önskemål	X			X	
<b>Brand och övrig larm</b>					
Brandlarm byggnadens grundkoncept	X		X		
Brandlarm anpassad för hyresgästens behov		X		X	
Handbrandsläckare till egen verksamhet		X		X	
Övrig egen brandutrustning		X		X	
Kontroll av egen brandutrustning		X		X	
Tillsyn av egen släckutrustning		X		X	
Övrig larminstallation för hyresgästens behov		X		X	
<b>Övriga instruktioner/planer</b>					
Utrymningsplaner inom enheten		X		X	
Systematiskt brandskyddsarbete		X		X	

## Överenskommelse om avstående av besittningsskydd

Mellan Midlanda Flygplats AB och Timrå Gymnasium, 212000-2395 har träffats följande överenskommelse i anslutning till avtal A NN-1338.

### § 1

Parterna är överens om att bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordbalken inte ska gälla för avtalet A NN-1338 om uppsägning av avtalet sker på grund av någon av följande omständigheter.

- återtagande av lokalen på grund av Midlanda Flygplats ABs eget behov att disponera lokalen
- trafikala skäl, tex ombyggnad på grund av ändrade krav vad avser säkerhet, ökade passagerarströmmar m m
- Midlanda Flygplats ABs enligt lag eller annan bestämmelses skyldighet att bereda annan operatör plats på flygplatsen
- rivning eller annan större ombyggnad

### § 2

Hyresgästen förbinder sig att inte ställa några krav av vad slag det vara må om ersättning eller annan lokal när avtalet upphör på grund av någon av ovanstående omständigheter och hyresgästen måste flytta.

Ort och datum

Ort och datum

Midlanda Flygplats AB

Timrå Gymnasium

(hyresvärd)

(hyresgäst)

(namnteckning)

(namnteckning)

Frank Olofsson

Roger Åström

(namnförtydligande)

(namnförtydligande)



## **Ansökan till hyresnämnden om godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd i hyresförhållande**

Med hänvisning till bifogade hyresavtal avseende lokaler belägna på Sundsvall Timrå Airport ansöker Midlanda Flygplats AB om Hyresnämndens godkännande av överenskommelse om avstående från det s.k besittningsskyddet.

Flygplatsen ägs och drivs av Midlanda Flygplats AB. Midlanda Flygplats AB har att möta såväl allmänhetens som de på flygplatsen verksamma företagens efterfrågan på tjänster. Här inbegrips bl.a. behovet av lokaler, som Midlanda Flygplats AB i sin egenskap av flygplatshållare är skyldig att tillhandahålla för trafikala ändamål samt lokaler till företag vilka utför tjänster till flygsektorn. I Midlanda Flygplats ABs åligganden/åtaganden ingår även ett ansvar för att utbudet av tjänster blir så balanserat som möjligt med hänsyn till den efterfrågesituation, som finns på flygplatsen. Bl.a. vinner de trafikala behoven företräde framför de rent kommersiella aktiviteterna. Detta innebär, att de av Midlanda Flygplats AB bedrivna egna kommersiella verksamheterna, i situationer av resursprioritet får stå tillbaka till förmån för flygplatsens mer infrastrukturella tjänsteproduktion.

Luftfarten och flygplatssystemen utvecklas och förändras i snabb takt. Detta genom såväl ökat antal starter, landningar och antal passagerare på flygplatserna, som genom författnings- och avtalsutvecklingen vad gäller t.ex säkerhetsarbetet, avregleringar och internationellt samarbete.

Den snabba utvecklingen kräver en hög förändringsbenägenhet. Det indirekta besittnings-skyddet är ett hinder för denna förändringsprocess, eftersom skadestånds-/uppskovsreglerna skulle verka hämmande på flygplatsens utbud av lokaler och expansionsmöjligheter.

Lokalbehovet är i ständig förändring och det är nära nog omöjligt att förutse konsekvenserna för flygplatsens intressenter i detalj. I denna miljö har således parterna på Flygplatsen ett behov av att kunna bortse från det indirekta besittningsskyddet.

Skälet till ansökningen om Hyresnämndens godkännande är således att parterna på den speciella och begränsade hyresmarknad som flygplatsen utgör, inte kan förutse konsekvenserna av flygplatsens expansion och de därmed ändrade trafikala förutsättningarna. Det är vidare inte möjligt att förutse hur detta kan påverka hyresförhållandet i tiden. Ett ersättningsansvar för Midlanda Flygplats AB skulle därför verka hämmande på flygplatsens utveckling och uppbyggandet av den infrastruktur som flygkommunikationen representerar.

Det bör vidare framhållas att det inte föreligger någon risk för missbruk av förhållandet att besittningsskyddet avtalas bort. Förutom att Midlanda Flygplats AB har ett åtagande att tillhandahålla lokaler, har bolaget även ett ekonomiskt intresse av att ge så många intressenter som det trafikala förhållandet medger, möjlighet att verka på flygplatsen.

Det är Midlanda Flygplats ABs förhoppning att Hyresnämnden fäster avseende vid det nu anförda och godtar den aktuella ansökningen utan påkallande av begränsningar i detalj eller i tiden.

Om Hyresnämnden överväger att avslå ansökningen, hemställer undertecknad om att få tillfälle att ytterligare utveckla/komplettera skälen för ansökningen och/eller få närvara vid sammanträde inför nämnden innan avgörande sker.

Med vänlig hälsning

.....  
(namnteckning)

Frank Olofsson

.....  
(namnförtydligande)

Undertecknad hyresgäst har denna dag tagit del av anförda skäl

.....  
(namnteckning)

Roger Åström

.....  
(namnförtydligande)

## Miljökrav hyresgäster

### 1 Användning av lokal

Hyresgästen ska använda lokalen så att miljöskada, risk för miljöskada eller andra olägenheter för människors hälsa och miljön inte uppkommer.

Ändringar i hyresgästens verksamhet som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för miljöskada eller andra olägenheter för människors hälsa eller miljön ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska bifogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan.

### 2 Ansvar

Hyresgästen ansvarar för att några olägenheter för människors hälsa och miljön inte uppkommer till följd av hyresgästens verksamhet. För det fall olägenheter för människors hälsa eller miljön ändå uppkommer ska hyresgästen svara för följderna av sådana olägenheter och bekosta eventuell utredning, sanering, efterbehandling eller liknande.

Hyresgästen förbinder sig att hålla Midlanda Flygplats AB skadelöst mot anspråk enligt miljöbalken eller vid var tid gällande miljölagstiftning som Hyresgästens verksamhet kan ha orsakat omgivningen/tredje man och som riktas mot Midlanda Flygplats AB.

### 3 Lokala regler och villkor

Hyresgästen förbinder sig att följa Midlanda Flygplats AB:s Lokala säkerhetsregler(Airport Regulations) SDL AR 04 ”Miljö” samt SDL AR 05 ”Avfallshantering”.

### 4 Miljöpolicy

Hyresgästen ska uppvisa ett högt miljömedvetande och ska bidra till och verka för att Midlanda Flygplats AB vid var tid gällande miljöpolicy uppfylls, se <http://www.sdlairport.se>

### 5 Lagförteckning

Hyresgästen ska kunna redovisa en förteckning över tillämplig miljölagstiftning för sin verksamhet samt kunna visa hur man tagit omhand dessa krav.

### 6 Kemikalier

Hyresgästen ska hålla en uppdaterad kemikalieförteckning över de kemiska produkter som används inom flygplatsområdet.

Hyresgästen ska kunna redovisa lagrade samt förbrukade mängder kemiska produkter och på begäran rapportera dessa till Midlanda Flygplats AB.

Hyresgästen ska på Midlanda Flygplats ABs begäran lämna den miljödata som Midlanda Flygplats AB behöver för sin redovisning och/eller rapportering till myndigheter.

## **7 Vatten och avlopp**

För användande av vatten och avlopp gäller följande, Tvätt- och rengöringsmedel som används på sådant sätt att de når golvavlopp, ska vara godkända av Midlanda Flygplats AB. Olje- och kemikaliespill ska samlas upp så att det inte når avloppsbrunnar. Om spill eller haveri inträffar, så att olja eller kemikalier når avloppet, ska Midlanda Flygplats AB omedelbart informeras. Detta är mycket viktigt eftersom flygplatsen har ett eget reningsverk.

## **8 Rapportering av olyckor m.m.**

Hyresgästen åtar sig att omedelbart rapportera olyckor och andra händelser som innebär eller kan innebära risk för miljöpåverkan på vatten, luft eller mark till Midlanda Flygplats AB.

## **9 Avfall**

Hyresgästens avfallshantering ska ske enligt flygplatsens lokala säkerhetsregler(Airport Regulations) SDL AR 05 ”Avfallshantering”. Om avfall inte sorteras enligt anvisningarna äger flygplatsen rätt att debitera verksamhetsutövaren för de merkostnader som kan komma att uppstå.

## **10 Revision**

Midlanda Flygplats AB förbehåller sig rätten att anmält eller oanmält genomföra miljörevision av Hyresgästens verksamhet. Vid sådan revision ska Hyresgästen i skälig utsträckning tillhandahålla alla behövliga resurser och uppgifter för revisionens genomförande.

## **11 Kostnader**

Alla kostnader som uppkommer för att uppfylla miljökrav avseende Hyresgästens verksamhet eller nyttjande av sin lokal ska bäras av Hyresgästen.