

HYRESAVTAL

Ver 2.4

SITE ID MC0209

1. Hyresvärd	Brf Thomsons Väg i Malmö Thomsons väg 42, 213 72 Malmö	Orgnr
2. Hyresgäst	104 25 Stockholm	Orgnr
3. Lokalens/Ytans adress	Kommun Malmö	Gata/nr Thomsons väg 42-48
	Fastighetsbeteckning Taxeringsrevisorn 5	
	Lokalens/Ytans omfattning och placering framgår av bilaga 1 (Lokal/Yta).	
4. Ändamål	Ändamålet med upplåtelsen är att Hyresgästen skall kunna bedriva verksamhet med anknytning till radio- och telekommunikation. Detta avtal ersätter tidigare avtal (tecknat 2005 mellan dåvarande fastighetsägare och Hyresgästen). För detta ändamål äger Hyresgästen i Lokalen och på Ytan rätt att placera och använda den utrustning som vid var tid behövs för att bedriva sådan verksamhet (Anläggningen). Hyresgästen har rätt att utanför Lokalen och Ytan placera och använda de kabeldragningar som behövs för drift och övervakning av Anläggningen. Hyresgästen skall installera och montera Anläggningen och kablar på ett, såväl funktionellt som säkert, och för Hyresvärden acceptabelt sätt.	
5. Hyrestid	Hyrestiden löper från och med 2013-01-01 till och med 2022-12-31.(Hyrestiden).	
6. Uppsägning/ Förlängning	Uppsägning av detta Hyresavtal skall ske skriftligen, minst nio (9) månader före Hyrestidens utgång. I annat fall är avtalet förlängt med tre (3) år för varje gång med samma uppsägningstid. Oaktat vad som sagts om Hyrestidens längd har Hyresgästen när som helst under Hyrestiden rätt att säga upp Hyresavtalet till upphörande med iakttagande av nio (9) månaders uppsägningstid under förutsättning att Hyresgästen inte på ett för Hyresgästen tillfredsställande sätt kan uppföra sin anläggning enligt p4 eller bedriva sin verksamhet. Detta gäller oavsett när problemen uppstår.	
7. Hyra/betalning	Hyran utgår med 50.000 kronor per år och skall erläggas i förskott per kalenderår. Hyran skall första gången erläggas på Tillträdesdagen. Fastighetskatt ingår i hyran. I samband med tillträdesdagen skall Hyregästen erlägga engångsersättning om 53.385 kronor som avser retroaktiv hyra för tiden 2009-04-01 - 2012-12-31. Faktura skickas till _____, att: Finansavdelningen, I Stockholm. Vid fakturering skall _____ alltid anges.	
8. Indexklausul	Hyran skall ändras efter förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår). Årshyran (basyran) är anpassad till indextalet för oktober månad 2012 (314,59). Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha förändrats i sitt förhållande till basåret, skall 100 % av årshyran för nästföljande kalenderår justeras i förhållande till indextalets förändring.	
9. El	Hyresgästen skall för driften av Anläggningen teckna eget elabonnemang. Hyresvärden skall i god tid, dock senast tre (3) veckor i förväg, underrätta Hyresgästen eller den Hyresgästen anvisat om när och under vilken tid planerad avstängning av el, som kan påverka Hyresgästens nyttjande av Anläggningen, skall ske.	

HYRESAVTAL

Ver 2.4

SITE ID MC0209

10. Underhåll	Hyresgästen skall svara för underhåll, skötsel och tillsyn av Lokalen och Ytan samt antenner och eventuell radiolänk, inklusive is- och snöröjning från denna utrustning. Hyresgästen svarar för service- och förbättringsarbeten på Anläggningen. Hyresvärden skall i god tid, dock senast tre (3) veckor i förväg, underrätta Hyresgästen eller den Hyresgästen anvisat om när och under vilken tid underhåll av Fastigheten som kan påverka Hyresgästens nyttjande av Anläggningen, skall ske. Parterna skall gemensamt vidta de åtgärder som kan erfordras för att undvika sådan påverkan.
11. Återställande	Vid hyresförhållandets upphörande skall Hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffas, bortföra Hyresgästen tillhörig egendom och återställa Lokalen och Ytan i det skick som skäligen kan godtas av Hyresvärden.
12. Tillstånd/ Myndighetsåtgärder	I den mån Hyresgästens verksamhet på Fastigheten kräver myndighets eller annans tillstånd, skall Hyresgästen inhämta erforderliga tillstånd. Det åligger Hyresgästen att svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet (t.ex. SSI) efter Tillträdesdagen kan komma att krävas för Lokalens eller Ytans nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med Hyresvärden innan åtgärder vidtas.
13. Överlåtelse	Hyresgästen har rätt att överlåta hyresrätten till Lokalen och Ytan enligt detta Hyresavtal till bolag inom samma koncern som Hyresgästen, samarbetspartner till Hyresgästen, eller annat bolag som Hyresgästen eller bolag inom Hyresgästens koncern äger intresse i. Hyresvärden skall informeras om en sådan överlåtelse.
14. Force majeure	Vardera parten fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av Hyresavtalet och från skyldighet att erlägga ska skadestånd om hans åtagande under detta Hyresavtal inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som parten inte råder över och inte heller kunnat förutse.
15. Förbehåll	Detta Hyresavtal gäller under förutsättning att Hyresgästen erhåller erforderliga myndighetstillstånd för den verksamhet som Hyresgästen avser att använda Lokalen och Ytan till. Har sådana tillstånd inte erhållits inom sex (6) månader från Tillträdesdagen har Hyresgästen rätt att förklara detta avtal i sin helhet förfallet. Om Lokalen ej uppfyller de nödvändiga kraven för Hyresgästens verksamhet, har Hyresgästen rätt att före Tillträdesdagen förklara Hyresavtalet förfallet. Parternas prestationer skall därmed återgå.
16. Särskilda Bestämmelser	Hyresgästen skall uppföra Anläggningen så att tele-, radio- och TV-utrustning inom Fastigheten inte störs. Hyresvärden skall inte vidta någon åtgärd, inklusive att hyra ut till annan, som kan störa Hyresgästens Anläggning eller den verksamhet Hyresgästen bedriver i Lokalen och på Ytan. Vid osäkerhet skall Hyresgästen rådfrågas. Hyresvärden skall tillhandahålla befintliga ritningar över Fastigheten samt Lokal och Yta, om sådana finns, när Hyresgästen så begär.
17. Elektromagnetiska fält	Hyresgästen ansvarar för att antennen monteras på ett sådant sätt att allmänheten normalt inte har tillträde till det område kring antennen där det elektromagnetiska fältet överstiger vid var tid gällande lägsta gränsvärdet för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält som anges i föreskrifter eller allmänna råd utfärdade av svensk myndighet eller, där sådana råd eller föreskrifter saknas, i

HYRESAVTAL

Ver 2.4

SITE ID MC0209

	rekommendation utfärdade av organ inom Europeiska unionen ("Föreskrifterna"). Hyresgästen skall tillhandahålla Fastighetsägaren skyddsinstruktion i vilken det framgår hur Fastighetsägaren eller annan person skall agera om han behöver vistas eller passera inom det område kring antennen där det elektromagnetiska fältet överstiger de gränsvärden som anges i Föreskrifterna. Hyresgästen skall vid Fastighetsägarens förfrågan tillhandahålla Fastighetsägaren ett mätprotokoll där nivån av det elektromagnetiska fältet redovisas. Detta består av ett typmättningsprotokoll. Om nivån av det elektromagnetiska fältet, där allmänheten har tillträde, överstiger gränsvärden satta i Föreskrifterna skall anläggningen genast tas ur drift. Hyresgästen är i fall som här avses skyldig att genast skriftligen underrätta Fastighetsägaren om förhållandet. Hyresgästen äger inte rätt att ta Anläggningen i drift innan felet/bristen åtgärdats och det därefter är klarlagt att nivån av det elektromagnetiska fältet inte överskrider Föreskrifterna. Om det inte är möjligt för Hyresgästen att bedriva verksamheten utan att gränsvärden som anges i Föreskrifterna överskrids har Hyresvärden rätt att omedelbart säga upp detta avtal till omedelbart upphörande.	
18. Övriga villkor	Hyresgästen skall ha fritt tillträde till Lokalen och Ytan. Hyresgästen medges vidare rätt att montera nyckelrör el dyl. samt att ha eget lås till Lokalen. Äganderätten till Anläggningen tillkommer Hyresgästen. Hyresgästen har fullgod ansvars- och allrisk försäkring.	
19. Tvist	På detta avtal skall svensk lag tillämpas. Tvist i anledning av detta avtal skall slutligt avgöras vid allmän svensk domstol.	
20. Kontaktperson	Kontrakt	Installationsfrågor
21. Sekretess	Detta Hyresavtal är konfidentiellt mellan parterna.	
22. Underskrift	Detta Hyresavtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt. Avtalet är bindande för parterna från det att båda parter undertecknat nedan.	
Ort/datum	Ort/datum	
Malmö 20130318	MALMÖ 2013-03-18	
Hyresvärd		
BRF Thomsons väg i Malmö		
Namnförtydligande	Namnförtydligande	

Bilagor:

1. Ritning/skiss över Lokal och Yta