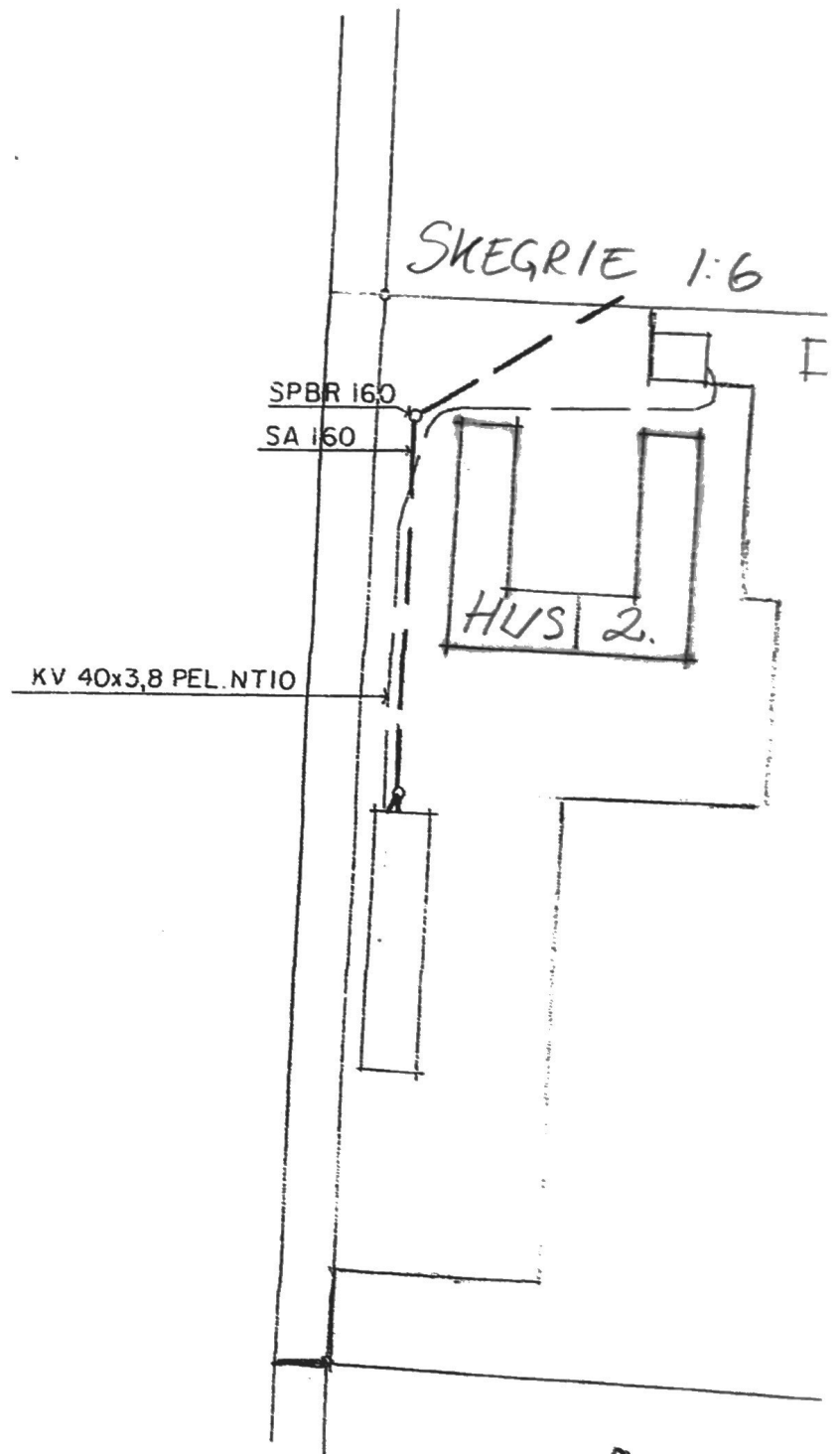


Bilaga 1.





| | | |
|-------------|---|---|
| Avser | Hyreskontrakt nr <u>2020-1</u> | i fastigheten <u>Skegrie 1:6 Hvs 2</u> |
| Hyresvärd | <u>Qurema AB</u> <u>559060-9904</u> | |
| Hyresgäst | <u>Trelleborgs kommun</u> <u>2120 00-1199</u> | |
| Klausul | <p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor <u>2.400 000</u> skall <u>100</u> % eller <u>2.400 000</u> kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none">– 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 <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p> | |
| Underskrift | Ort/datum | Ort/datum |
| | Hyresvärd | Hyresgäst |
| | | Namnförtydligande |
| | | Hyresgäst |
| | Namnförtydligande | Namnförtydligande |

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m^2 och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen m.m).

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 sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 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 hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår till 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Brandskyddsklausul för lokalhyresavtal

Bilaga 3

| | | |
|-----------|----------------------|---------------------------------|
| Avser | Hyreskontrakt 2020-1 | I fastigheten Skegrie 1:6 Hus 2 |
| Hyresvärd | Qurema | Org Nr 55 9060 - 9904 |
| Hyresgäst | Trelleborgs kommun | Org Nr. 212000 - 1199 |

Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul

Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder

Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion.

Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som på tillträdesdagen och under hyresförhållandet kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten.

Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service och underhållsåtgärder. Detta oavsett vem som försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service och underhållsskyldighet omfattar dock inte eventuella sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen.

Hyresgästen förbinder sig att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar i lokalen och omedelbart utanför lokalen, vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Hyresvärden har samma ansvar för övriga delar av fastigheten.

Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta.

Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits.

Systematiskt brandskyddsarbete m.m.

Hyresgästen är skyldig att inom sin verksamhet systematisera brandskyddsarbetet samt samverka med hyresvärden och andra hyresgäster i de brandskyddsfrågor som kan bli aktuella.

Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna skall samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas.

Part skall vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Redogörelse för brandskyddet

I de fall lokalen omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor ska sådan redogörelse upprättas av hyresgästen i samråd med hyresvärden. Färdigställd redogörelse ska lämnas till hyresvärden. Omfattas lokalen av bestämmelserna om farlig verksamhet (4 § lagen om skydd mot olyckor) ska hyresgästen upprätta och lämna skriftlig redogörelse till kommunen. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

Denna klausul har upprättats i två liktydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

| | | |
|-------------|-------------|-------------|
| Underskrift | Ort / datum | Ort / datum |
| | Hyresvärd | Hyresgäst |

Gränsdragningslista Fastighet Skegrie 1:6 Hus 2

Kontraksnummer 2020-01 Qurema AB

Datum 2020-06-01

F = Fastighetsägaren / Hyresvärd – Qurema AB (QAB)

H = Hyresgäst – Trelleborgs Kommun, Serviceförvaltningen (TK)

Denna gränsdragningslista avser att klargöra ansvarsfördelning och gränsdragning såväl tekniskt som ekonomiskt mellan hyresgäst och fastighetsägare. Vid särskilda händelser /akuta situationer gäller att var och en, oavsett organisation och befattning, ska agera med ägarens (kommunens) bästa som utgångspunkt för att lösa situationen.

Hyresgästen ansvarar för allt som hyresgästen för sin verksamhet anskaffar eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Utöver detta gäller generellt att för fel och brister orsakade av inbrott, skadegörelse, försummelse eller felaktigt handhavande svarar hyresgästen för drifts-, underhålls-, eller utbyteskostnader för återställning.

Kostnader som uppstår p.g.a. verksamhetsförändringar står H för, F måste alltid informeras samt godkänna förändringar.

H har daglig tillsyn och måste snarast rapportera varje upptäckt fel/brist till F.

Angående eventuella skadedjursangrepp så har H tillsyn och felanmäler. F ombesörjer sanering och kostnad för sanering debiteras H separat.

H utför maskinell och manuell snöröjning / halkbekämpning.

D = Ansvarig / kostnad för drift

U = Ansvarig / kostnad för underhåll

UT = Ansvarig / kostnad för utbyte

Ä = Ägare

F = Fastighetsägaren / hyresvärd

H = Hyresgästen

Sign F:

Sign H :

| Byggnad | D | U | UT | Ä | Anmärkning |
|---|----------|----------|-----------|----------|-------------------------|
| Hyresgästens fasadskyltar inkl belysning | H | H | H | H | Inkl ev bygglovsansökan |
| Områdes-, hänvisnings- och orienteringsskyltar | F | F | F | F | |
| Yttertak; beläggning, brunnar, rännor och stuprör | F | F | F | F | |
| Fönster, fönsterdörrar utvändigt; karm, glas och bågar | F | F | F | F | |
| Fasader | F | F | F | F | |
| Portar och grindar | F | F | F | F | |
| Entrédörrar inkl glas till gemensamma trapphus | F | F | F | F | |
| Dörrautomatik inkl armbågskontakt till gemensamma trapphus | F | F | F | F | |
| Dörrstängare till gemensamma trapphus | F | F | F | F | |
| Låsanordning skalskydd vid <u>olika</u> verksamheter i fastigheten, lås, kort, "taggar" och nycklar | F | F | F | F | |
| Låsanordning skalskydd vid <u>samma</u> verksamhet i fastigheten, lås, kort, "taggar" och nycklar | H | H | H | F | |
| Entrépartier till hyresgästens lokal | F | F | F | F | |
| Säkerhetspartier och säkerhetsslussar | H | H | H | F | |
| | | | | | |
| Inre underhåll (lokal) | D | U | UT | Ä | Anmärkning |
| Porttelefoner gemensamma för fastigheten | F | F | F | F | |
| Porttelefon och kodlås för hyresgästen | H | H | H | H | |
| Entrédörrar till hyresgästens lokal | F | F | F | F | |
| Dörrautomatik inkl armbågskontakt | H | H | H | F | |
| Dörrstängare | H | H | H | F | |
| Låsanordning (inkl låskistor, slutbleck mm) för hyresgästens lokaler, lås, kort, "taggar" och nycklar | H | H | H | F | Inkl låsschema |
| Persiennor mellan glas | H | H | H | F | |
| Invändiga persiennor | H | H | H | H | |
| Myggnät, ramar till myggnät | H | H | H | H | |
| Markiser med tillbehör | H | H | H | H | Inkl ev bygglovsansökan |
| Mörkläggningsgardiner | H | H | H | H | |
| Gardiner | H | H | H | H | |
| Rullgardiner | H | H | H | H | |
| Projektionsdukar | H | H | H | H | |
| Fästbeslag för gardin, persiennor, skenor mm | H | H | H | H | |
| Solskyddsfilm / insynsfilm | H | H | H | H | |
| Dörrar, karmar och dörrblad inkl beslag invändigt i hyresgästens lokal | H | H | H | F | |
| Fönster invändigt i hyresgästens lokal | H | H | H | F | |
| Invändiga branddörrar | H | H | H | F | |
| Ytskikt golv, väggar och tak | H | H | H | F | |

Sign F:

Sign H:

| | | | | | |
|---|----------|----------|-----------|----------|-------------------|
| Undertak, fast och löst | H | H | H | F | |
| Skytning för verksamheten, tex vid entrédörr mm | H | H | H | H | |
| Fast inredning | F | F | F | F | |
| Lös inredning | H | H | H | H | |
| Specifik inredning för verksamheten | H | H | H | H | |
| Lösa torkmattor | H | H | H | H | |
| Kyl, frys, kyl/frys | H | H | H | H | |
| Spis | H | H | H | F | |
| Spiskåpa / köksfläkt | H | H | H | F | |
| Diskmaskin | H | H | H | F | |
| Tvättmaskin | H | H | H | F | |
| Torktumlare | H | H | H | F | |
| Kombimaskin | F | F | F | F | |
| Torkskåp | F | F | F | F | |
| Mikrovågsugn fast | F | F | F | F | |
| Mikrovågsugn lös | H | H | H | H | |
| Kaffemaskin | H | H | H | H | |
| Kolsyrat vatten maskin | H | H | H | H | |
| Tvättutrustning, tex tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, mangel | H | H | H | F | |
| Konstverk fastighetsägaren | F | F | F | F | |
| Konstverk verksamheten | H | H | H | H | |
| | | | | | |
| Elanläggningar | D | U | UT | A | Anmärkning |
| Ställverk och elcentraler | F | F | F | F | |
| Einstallationer | F | F | F | F | |
| Allmänbelysning gemensamma utrymmen | F | F | F | F | |
| Allmänbelysning i lokal | F | F | F | F | |
| Belysning, fast | F | F | F | F | |
| Belysning, lös | H | H | H | H | |
| Specialarmaturer tex miljöbelysning, spotlights, blombelysning | H | H | H | H | |
| Nedföringsstavar och kanalisation för el, tele, data | F | F | F | F | |
| Glödlampor, lysrör, glimtändare och HF-don till armaturer inom lokal | H | H | H | F | Byte utförs av H |
| Glödlampor, lysrör, glimtändare och HF-don till utvändiga armaturer som tänds och släcks från lokal | H | H | H | F | Byte utförs av H |
| Glödlampor, lysrör, glimtändare och HF-don till utvändiga armaturer | H | H | H | F | |

Sign F:

Sign H:

| | | | | | |
|---|----------|----------|-----------|----------|------------------------|
| Dragningar för el, tele och data för verksamheten | H | H | H | H | |
| Reservkraft | D | U | UT | Ä | Anmärkning |
| Installationer av reservkraft och finkraft för datadrift | H | H | H | H | |
| Akkumulatorer som ägs av hyresgästen inklusive installation | H | H | H | H | |
| Elanläggning inklusive UPS-anläggning | H | H | H | H | |
| Tele, data och säkerhet | D | U | UT | Ä | Anmärkning |
| Nödsignalanläggning för RWC och vilrum | H | H | H | F | |
| TV/bredband/IP-telefoni till boende och tillhörande gemensamhetslokal | H | H | H | F | |
| Telefonnät | H | H | H | F | |
| Datanät | H | H | H | F | |
| Datauttag | H | H | H | F | |
| Inbrottslarm till lokal | H | H | H | H | |
| Högtalaranläggning | H | H | H | H | |
| Övervakningskameror | H | H | H | H | |
| Transportanläggningar (hissar) | D | U | UT | Ä | Anmärkning |
| Hissar | F | F | F | F | F tecknar serviceavtal |
| Hisstelefon för larm | F | F | F | F | |
| Mark | D | U | UT | Ä | Anmärkning |
| Markskötsel - gräsytor | H | H | H | F | |
| Markskötsel - planteringar, växter, buskar, träd | H | H | H | F | |
| Vägar, gångbanor, hårdgjorda ytor | H | H | H | F | |
| Utvändiga trappor, utvändiga ramper | H | H | H | F | |
| Parkeringsplatser, linjemarkering | H | H | H | F | |
| Trafikmarkeringar, vägräcken, vägbommar, brandstolpar | H | H | H | F | |
| Gemensamma terasser, altaner, uteplatser | H | H | H | F | |
| Individuella terasser, altaner, uteplatser | H | H | H | F | |
| Inhägnader såsom plank, nätstaket | H | H | H | F | |
| Grindar ink ev automatik | H | H | H | F | |
| Lekutrustning | H | H | H | F | |
| Sandlådor | H | H | H | F | |
| Blomsterlådor / urnor / krukor fastighetsägarens | F | F | F | F | |
| Blomsterlådor / urnor / krukor hyresgästens | H | H | H | H | |
| Fasta och lösa sittgrupper fastighetsägaren | F | F | F | F | |
| Fasta och lösa sittgrupper hyresgästens | H | H | H | H | |
| Brevlådor | H | H | H | F | |
| Cykelställ | H | H | H | F | |

Sign F:

Sign H:

| | | | | | |
|---|----------|----------|-----------|----------|---------------------------|
| Flaggstänger - Fastigheten | H | H | H | F | H hissar och halar flagga |
| Flaggstänger - Verksamheten | H | H | H | F | H hissar och halar flagga |
| Miljöhus, sophanteringsplats | H | H | H | F | |
| Förrådshus, komplementsbyggnader | F | F | F | F | |
| Papperskorgar | F | F | F | F | |
| Skyltar för verksamheten inkl fundament och belysning | H | H | H | H | |
| Konstverk fastighetsägaren | F | F | F | F | |
| Konstverk verksamheten | H | H | H | H | |
| | | | | | |
| Ventilation | D | U | UT | Å | Anmärkning |
| Luftbehandlingsaggregat | F | F | F | F | F utför OVK, kopia till H |
| Filterbyte | F | F | F | F | |
| Fönsterapparater och kylbafflar | F | F | F | F | |
| Imkanaler inklusive besiktning | F | F | F | F | |
| Spiskåpor | F | F | F | F | |
| Verksamhetsanknuten ventilation, tex punktuttag | H | H | H | H | |
| | | | | | |
| Kylanläggningar | D | U | UT | Å | Anmärkning |
| Kylmaskiner och utrustning för komfortkyla | F | F | F | F | |
| Myndighetsbesiktning av kylmaskiner som ägs av hyresvärderna | F | F | F | F | |
| Kylmaskiner och utrustning för processkyla, tex serverrumsskyla | H | H | H | F | |
| | | | | | |

Sign F:

Sign H:

| | | | | | |
|---|----------|----------|-----------|----------|----------------------|
| Vatten och avlopp | D | U | UT | Ä | Anmärkning |
| VA anläggning | F | F | F | F | |
| Yttre VA | F | F | F | F | |
| Sanitetsporslin | F | F | F | F | |
| Duschslang, duschmunstycke | H | H | H | F | |
| Armaturer (kök, hygien mm) | F | F | F | F | |
| Nöddusch | H | H | H | H | |
| Ögondusch | H | H | H | H | |
| Utslagsbackar | F | F | F | F | |
| Fettavskiljare | H | H | H | F | H ombesörjer tömning |
| Trädgårdsslangar | H | H | H | H | |
| | | | | | |
| Styr- och reglerutrustning | D | U | UT | Ä | Anmärkning |
| Styr- och reglerutrustning | F | F | F | F | |
| | | | | | |
| Storköksanläggningar | D | U | UT | Ä | Anmärkning |
| Storköksutrustning | H | H | H | F | |
| Storköksinredning | H | H | H | F | |
| Kylrum | H | H | H | F | |
| Frysrum | H | H | H | F | |
| | | | | | |
| Brandskydd | D | U | UT | Ä | Anmärkning |
| Brandlarm (allmän för fastigheten) | F | F | F | F | |
| Brand- och utrymningslarm för verksamheten | H | H | H | H | |
| Orienteringsritning - brand | H | H | H | H | |
| Nödbelysning ?????? | H | H | H | F | |
| Nödutrymningsskyltar samt övrig skyltning | H | H | H | F | |
| Brandslang/centrumrulle | F | F | F | F | |
| Stigarledningar | F | F | F | F | |
| Släckutrustning, handbrandsläckare/punktskydd | H | H | H | H | |
| Brandfilt | H | H | H | H | |
| Utrymningsplan | H | H | H | H | |
| Handbrandsläckare för fastighetens allmänna utrymmen enligt myndighetskrav inkl skyltning | F | F | F | F | |
| Handbrandsläckare för verksamheten inkl skyltning | H | H | H | H | |
| Sprinklersystem | F | F | F | F | |
| Brandcellsgräns efter hyresgäst Anpassning i hyresvärdens regi | F | F | F | F | |
| Brandcellsgräns efter hyresgäst Anpassning i hyresgästens regi | H | H | H | F | |
| Lösa brandvarnare | H | H | H | H | |
| | | | | | |

Sign F:

Sign H: