

Regionstyrelsens arbetsutskott**§229****Beslut om hyra av lokal för BUP Varberg En väg in (beslut enligt delegation)**

RS220962

Beslut

Regionstyrelsens arbetsutskott beslutar enligt gällande delegationsordning (2.6.1.2 Inhyra byggnad eller lokal) att

- ge Regionfastigheter i uppdrag teckna avtal med Monarkhuset AB gällande en förhyrning av extern lokal på Svärdfiskgatan 4 i Varberg. Hyresgäst för Region Halland är PSH BUP
- hyreskostnad hanteras i mål och budget.

Ärendet

PSH BUP har inkommit med lokalbeställning till Regionfastigheter.

Efter analys av behovet har det resulterat i att lokalbehovet ej kan tillgodoses inom det interna fastighetsbeståndet. Regionfastigheter har då förslag till lösning att i en extern förhyrning där Monarkfastigheter AB anpassar en lokal åt PSH BUP.

Förslag till beslut

Regionstyrelsens arbetsutskott beslutar enligt gällande delegationsordning (2.6.1.2 Inhyra byggnad eller lokal) att

- ge Regionfastigheter i uppdrag teckna avtal med Monarkhuset AB gällande en förhyrning av extern lokal på Svärdfiskgatan 4 i Varberg. Hyresgäst för Region Halland är PSH BUP
- hyreskostnad hanteras i mål och budget.

Beslutsunderlag

- Hyra lokal BUP Varberg En väg in

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

Regionstyrelsens arbetsutskott

- §150 RS HSU En väg in - Barn och ungas psykiska hälsa (Fas 2) (Beslut enligt delegation)(RS160734-56) (0)
- Borttagen på grund av sekretess
- Kontrakt Monarkhuset BUP

Expedieras till

Driftnämnd Psykiaftri

Paragrafen är justerad

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

Regionkontoret
Ekonomi
Jörgen Silanen
Fastighetsförvaltare

Beslutsförslag

Datum	Diarienummer
2023-06-21	RS220962

Regionstyrelsen**Hyra lokal BUP Varberg "en väg in"****Förslag till beslut**

Regionstyrelsens arbetstutkott beslutar enligt regionstyrelsens delegationsordning (2.6.1.2 Inhyra byggnad eller lokal) att

- ge Regionfastigheter i uppdrag teckna avtal med Monarkhuset AB gällande en förhyrning av extern lokal på Svärdfiskgatan 4 i Varberg. Hyresgäst för Region Halland är PSH BUP.
- hyreskostnad hanteras i mål och budget

Sammanfattning

PSH BUP har inkommit med lokalbeställning till Regionfastigheter. Efter analys av behovet har det resulterat i att lokalbehovet ej kan tillgodoses inom det interna fastighetsbeståndet. Regionfastigheter har då förslag till lösning att i en extern förhyrning där Monarkfastigheter AB anpassar en lokal åt PSH BUP.

Bakgrund

Regionstyrelsen tog 25 augusti 2020 beslut att driftsnämnden psykiatri fick i uppdrag att organisera arbetet med modellen. En väg in för barn och unga med psykisk ohälsa. Tydligare information finns i tjänsteskrivelsen RS160734

och en budget följde med uppdraget. Verksamheten skulle starta i gång senast första kvartalet 2021.

Regionstyrelsen beslutade i juni 2022, medel till ytterligare en mottagning i Halland, belägen i Varberg.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Kostnad lokalanpassning	Ny hyra	Avtalstid	BRA (m2)
	2 167 488 Mkr exkl. driftskostnader	10 år	1272 m2

Alla förändringar och ombyggnader av lokalen som Region Halland vid tillträde önskar få utfört betalas av Monarkhuset AB. De verkliga ombyggnadskostnaderna kommer sedan att läggas till grundhyran med ett påslag på 10% utspridd över fem (5) år.

Regionkontoret

Krister Björkegren
Regiondirektör

Katarina Lindh
Fastighetschef

Styrelsens/nämndens beslut delges

Driftnämnd PSH

**Regionstyrelsens hälso- och
sjukvårdsutskott**

§150

**En väg in - Barn och ungas psykiska hälsa (Fas 2) (Beslut enligt
delegation)**

RS160734

Beslut

Regionstyrelsens hälso- och sjukvårdsutskott beslutar att

- ge Driftnämnden Psykiatri i uppdrag att säkerställa att barn och unga med psykisk ohälsa erbjuds ett tillgängligt, säkert, effektivt och jämlikt omhändertagande på rätt vårdnivå
- ge Driftnämnden Psykiatri i uppdrag att utveckla verksamheten i enlighet med modellbeskrivningen En väg in med start senast första kvartalet 2021
- verksamhet i närsjukvård för barn och unga med lindrig och måttlig psykisk ohälsa upphör och övergår till modellen En väg in med organisatorisk hemvist Psykiatri
- BUP-linjen upphör och övergår till modellen En väg in med organisatorisk hemvist Psykiatri
- medel om 10 mnkr är avsatta för innevarande år med för ändamålet destinerade statsbidrag inom ramen för den nationella överenskommelsen Psykisk hälsa. Medlen kan avropas mot beskrivning av upparbetade kostnader
- ge Regionkontoret i uppdrag att efter tre års drift utvärdera verksamhetens organisatoriska hemvist

Ärendet

Modellen En väg in för barn och ungas psykiska ohälsa ska säkerställa ett tillgängligt, säkert, effektivt och jämlikt omhändertagande på rätt vårdnivå. Den nya modellen innebär att barn, ungdomar och deras föräldrar kan ringa för en första bedömning vid psykisk ohälsa. Vid behov ges bokad tid till rätt vårdnivå för omhändertagande. Modellen innebär att en ny första linjeverksamhet med tvärprofessionell kompetens kommer att startas vid ett antal noder i Halland.

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

**Regionstyrelsens hälso- och
sjukvårdsutskott**

Driftnämnden Psykiatri får i uppdrag att organisera verksamhet enligt modellen. Visst uppdrag kommer därmed att flyttas från Driftnämnden Närsjukvård till Driftnämnden Psykiatri i enlighet med en framtagen finansierings- och organisationsmodell.

Förslag till beslut

Regionstyrelsens hälso- och sjukvårdsutskott beslutar att

- ge Driftnämnden Psykiatri i uppdrag att säkerställa att barn och unga med psykisk ohälsa erbjuds ett tillgängligt, säkert, effektivt och jämlikt omhändertagande på rätt vårdnivå
- ge Driftnämnden Psykiatri i uppdrag att utveckla verksamheten i enlighet med modellbeskrivningen En väg in med start senast första kvartalet 2021
- verksamhet i närsjukvård för barn och unga med lindrig och måttlig psykisk ohälsa upphör och övergår till modellen En väg in med organisatorisk hemvist Psykiatri
- BUP-linjen upphör och övergår till modellen En väg in med organisatorisk hemvist Psykiatri
- medel om 10 mnkr är avsatta för innevarande år med för ändamålet destinerade statsbidrag inom ramen för den nationella överenskommelsen Psykisk hälsa. Medlen kan avropas mot beskrivning av upparbetade kostnader
- ge Regionkontoret i uppdrag att efter tre års drift utvärdera verksamhetens organisatoriska hemvist

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse En väg in - Barn och ungas psykiska hälsa (Fas 2)

Expedieras till

Driftnämnden Närsjukvård

Driftnämnden Psykiatri

Privata vårdgivare närsjukvård inom Region Halland

Ordförandes sign

Justerares sign

Utdragsbestyrkande

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn Monarkhuset AB	Personnr/orgnr 556537-5317																												
2. Hyresgäst	Namn Region Halland Aviseringsadress	Personnr/orgnr 232100-0115																												
3. Lokalens adress m.m	Kommun Varberg Gata Svärdfiskgatan 4 432 40 Varberg	Fastighetsbeteckning Svärdfisken 3 Trappor/hus Lokalens nr																												
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kontor för Region Hallands Barn och ungdomsmottagning <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga																													
5. Hyrestid	Från och med den 2024-01-01	Till och med den 2033-12-31																												
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> 5 år <input type="checkbox"/> månader																													
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktning- och åtgärdsprotokoll. Bilaga																													
8. Lokalens storlek och omfattning	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">Areatyp</td> <td style="width: 25%;">Plan</td> <td style="width: 25%;">ca m²</td> <td style="width: 25%;">Areatyp</td> <td style="width: 25%;">Plan</td> <td style="width: 25%;">ca m²</td> <td style="width: 25%;">Total area</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">1272</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m²</td> <td>Areatyp</td> <td>Plan</td> <td>ca m²</td> <td></td> </tr> </table> <p>Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.</p> <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 1 <input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning <input type="checkbox"/> Plats för skylt <input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat <input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar) <input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)		Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area			1272					Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²								
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	Total area																								
		1272																												
Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²																									
9. Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga																													
10. Hyra	Kronor 2 167 488 per år exklusive nedan markerade tillägg																													
11. Index	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 2																													
12. Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 3																													
13. Driftskostnader	I lokalen finns tillgång till <input checked="" type="checkbox"/> EI <input checked="" type="checkbox"/> VA <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input checked="" type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation																													
Betalning	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Hyresgästen har eget abonnemang</td> <td style="width: 33%;">Ingår i hyran</td> <td style="width: 33%;">Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EI</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Bilaga 4</td> </tr> <tr> <td>VA</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Bilaga</td> </tr> <tr> <td>Värme</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Bilaga 4</td> </tr> <tr> <td>Varmvatten</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Bilaga</td> </tr> <tr> <td>Kyla</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Bilaga 4</td> </tr> <tr> <td>Ventilation</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Bilaga</td> </tr> </table>		Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul		EI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga 4	VA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga	Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga 4	Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga	Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga 4	Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga
Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul																												
EI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga 4																											
VA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga																											
Värme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga 4																											
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga																											
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga 4																											
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bilaga																											

14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

hyresvärden hyresgästen

15. Avfallshantering

Hyresvärden Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästernas verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år.

Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

Särskild reglering enligt bilaga Bilaga 5

16. Snöröjning och sandning

ingår i hyran ombesörjs och bekostas av hyresgästen annan reglering enligt bilaga Bilaga

17. Oförutsedda kostnader

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

a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller

b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara 8 procent.

Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyror (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

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

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

kalendermånads början kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

236-4891

20. Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.

Sedvanligt underhåll

Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.

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. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga

22. Underhåll

- Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.
- Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga 6

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Allmänna och gemensamma utrymmen

Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

- Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

- Hyresvärden Hyresgästen Hyresvärderna Hyresgästen
- bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.
- Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.

- Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram. Bilaga

25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

- För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga
- Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. Bilaga

26. Revisionsbesiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

- Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 7A

30. Myndighetskrav m.m.

- Hyresvärden Hyresgästen
- ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

- Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga 8

ByggarvareklARATION

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggarvareklamationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

32. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

- borgen ställd av _____ bankgaranti intill ett belopp om _____ annan säkerhet i form av _____ Bilaga

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. Yttre åverkan

Hyresvärden

Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

35. Låsanordningar

Hyresvärden

Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

38. Hantering av personuppgifter

Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.

Bilaga 9

39. Särskilda bestämmelser

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

40. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphört att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn
Monarkhuset AB

Hyresgästens namn
Region Halland

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

Firmatecknare

Ombud enligt fullmakt

Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande

Salvatore Grimaldi

Namnförtydligande

Katarina Lindh

Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

Avser	Hyreskontrakt nr 110	Fastighetsbeteckning Svärdfisken 3	
Hyresvärd	Namn Monarkhuset AB	Personnr/orgnr 556537-5317	
Hyresgäst	Namn Region Halland	Personnr/orgnr 232100-0115	

Klausul Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 2 167 488 ska 100 %

eller kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtalet 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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2023 .

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 oktobermånad.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärd Monarkhuset AB	Hyresgäst Region Halland
	Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
	<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Firmatecknare
	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande Salvatore Grimaldi	Namnförtydligande Katarina Lindh

Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastalet

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

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 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.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr 110	Fastighetsbeteckning Svärdfisken 3
Hyresvärd	Namn Monarkhuset AB	Personnr/orgnr 556537-5317
Hyresgäst	Namn Region Halland	Personnr/orgnr 232100-0115

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara 8 procent
Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början
51699 kronor per år

Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets kronor.
Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.
Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum		Ort/datum	
Hyresvärdens namn Monarkhuset AB		Hyresgästens namn Region Halland	
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud)	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande Salvatore Grimaldi		Namnförtydligande Katarina Lindh	

Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

ANVISNINGAR

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärderna. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärderna ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräknings sätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Bilaga 4 för Region Halland

Gällande faktureringar av förbrukad energi i form av el och värme:

- För Region Hallands lokaler gäller sk kallhyra.
- Detta innebär att Region Halland via i lokalen egna mätare för el betalar av Monarkhuset AB fakturerade gällande kostnader. På dessa kostnader tillkommer 10% påslag för vårt underhåll av våra ställverk, övrig el – anläggningar i fastigheten och adm.
- När det gäller värmeförsel kommer värmekostnaden att debiteras enligt egna mätare som finns för lokalen.
- Gällande kyla står hyresgästen själv för utrustning och underhåll.

Bilaga 5 Miljöbilaga för kontorslokal

Denna miljöbilaga innehåller miljöinformation till dig som planerar att driva eller driver en kontorslokal. En kort beskrivning av gällande miljölagstiftning följer nedan. Monarkhuset AB kan inte garantera att uppräkningsgarna av de angivna lagarna och bestämmelserna är fullständiga eller helt aktuella.

Inköp

När ni köper in material och kontorsutrustning till verksamheten är det viktigt att försöka tänka miljömedvetet, framför allt gäller detta vid inköp av miljöfarliga kemiska produkter såsom städkemikalier och dyligt. Ni bör alltid välja den mest miljöanpassade produkten om det finns flera alternativ för samma användningsområde.

Avfallshantering

Hushållsavfall och farligt avfall

Ni har, som verksamhetsutövare i en kontorslokal, en allmän skyldighet att hushålla med naturresurser och försöka minska mängden avfall samt verka för återanvändning och återvinning.

Ni har som verksamhetsutövare, ansvaret för att ombesörja och bekosta förvaring och borttransport av verksamhetens avfall. Avfall ska som huvudregel transporteras bort av kommunen eller kommunens entreprenör om ni inte kommit överens med hyresvärden om annat.

Det finns dock möjlighet att transportera bort mindre mängd, ickefarligt avfall, dvs mindre än 10 ton eller 50 kubikmeter icke-farligt per kalenderår, utan vare sig anmälan eller tillstånd. När det gäller transport av farligt avfall får transport av mindre mängd, dvs mindre än 100 kg eller 100 liter farligt avfall per kalenderår transporteras under förutsättning att en anmälan görs till länsstyrelsen.

Farligt avfall, t.ex. kemikalierester, tonerkassetter och lysrör får inte blandas med varandra eller annat avfall om det inte förbättrar säkerheten vid transport eller annars kan godtas ur miljöskyddssynpunkt. Vid borttransport av farligt avfall ska detta vara väl emballerat och tydligt markerat med text typ "farligt avfall". Som verksamhetsutövare är man skyldig att föra anteckningar, i kronologisk ordning om farligt avfall som genereras i verksamheten. Dessa anteckningar ska bevaras i 3 år.

Pappersavfall

Allt pappersavfall som genereras inom er kontorsverksamhet bör återvinnas. I de fall pappersavfallet är returpapper, d.v.s. tidningspapper, direkt reklam, telefonkataloger etc. har ni en skyldighet att sortera ut detta och lämna i insamlingssystemet för returpapper.

Förpackningsavfall

Alla förpackningar som genereras inom er kontorsverksamhet bör återvinnas. Ni har en skyldighet att sortera ut förpackningar och återlämna dem i insamlingssystemen som finns för förbrukade förpackningar. Denna skyldighet gäller inte för förpackningar vars tidigare innehåll utgjorde farligt avfall t.ex. kemikalier.

Elektriskt och elektroniskt avfall

När ni köper en ny elektrisk eller elektronisk produkt t.ex. datorer, kopieringsapparater eller räknemaskiner har ni en möjlighet att återlämna den uttjänta elektroniska eller elektriska produkten

till leverantörens insamlingssystem. Detta insamlingssystem är i de flesta fall koordinerat med kommunens avfallsstationer.

Köldmedia

En rad olika typer av köldmedia finns i kylaggregat och luftkonditioneringsanläggningar. Vissa av dessa får endast användas i begränsad omfattning p.g.a. dess skador på ozonskiktet.

För anläggningar i kyl-, luftkonditionerings- eller värmepumpsutrustning med mer än 3 kilogram köldmedium gäller att HCFC får användas tills vidare om utrustningen var i bruk den 1 juni 2002.

CFC och övriga CFC får användas i stationära kyl-, värme- och andra klimatanläggningar med en köldmediemängd av 900 g eller mindre så länge den brukas på samma plats som den var i bruk den 1 januari 2005.

Personalen som jobbar med köldmedieaggregaten ska ha kunskap om hur dessa hanteras och hur man undviker risker för olyckor. Om verksamheten har större köldmedieaggregat överstigande 3 kg köldmedia, finns särskilda krav på journalföring om av- och påfyllning, installationskontroll och återkommande kontroller etc. Verksamheten har skyldighet att kontrollera att certifikat eller intyg finns hos den som anlitas för att underhålla eller fylla på kyl- och/eller ventilationsanläggningar. Uttjänta kyl- och frysanläggningar ska hållas skilt från annat avfall och lämnas till producenten.

Bilaga 6 Underhåll- och serviceansvar för lokaler

Kostnadsansvaret för åtgärdande av brister och fel i lokalen fördelas mellan parterna enligt följande:

Byggnadsdelar	Hyresvärd	Hyresgäst	Anteckning
Yttertak, fasader, fönsterkarmar/bågar	x		
Bjälklag inkl. avjämning	x		
Dörrar och dörrkarmar, såväl inner- som ytterdörrar		x	Även vid åverkan och skadegörelse
Glas i fönster och dörrar, tillhörande lokalen		x	Även vid åverkan och skadegörelse
Jalusier, skyddsgaller, persienner, markiser och liknande		x	
Ytskikt och inredning			
Ytskikt på golv, väggar (inkl. socklar) och undertak		x	
Köks- och pentryutrustning som köksfläkt, diskmaskin, micro, spis, kokplattor, timers m.m.		x	Även nyanskaffning/byte
Sanitetsporcelain, speglar och toalettskåp		x	
Installationer			
Mediaförsörjning inkl. rörledningar, radiatorer för värme, vatten och avlopp	x		
Allmänventilation inkl. kanaler, aggregat, filer och dylikt.	x		
Elinstallationer inkl. elcentral, kablage	x	x	HG ansvarar för egna installationer
Strömbrytare och vägguttag för el, tele och data		x	
Armaturer för allmänbelysning		x	
Glödlampor, lysrör, säkringar och dylikt		x	
Fasadbelysning	x		
Skyltbelysning		x	
Dörrstängare, trycken samt lås inkl. cylinder, larm och andra stölskyddsanordningar		x	
Hissar och rulltrappor som betjänar hela fastigheten	x		
Myndighetskrav			
OVK inkl. efterföljande åtgärder för godkännande till projekterande värden	x		
Sotning	x		
Service och förvaltning			
Utbyte av befintlig uttjänad sanitet	x		

Service på läckande toaletter och kranar		x	
Avloppsstopp	x	x	Orsakad av fel i fastigheten =HV Orsakad av felaktig användning=HG
Tätning av fönster	x		
Klotter på fasad, ytterdörrar och jalusier	x		
Snöröjning/sandning fram till lokalens entré inkl. ev trappor, plan och ramper	x		
Översvämning/vattenskador	x	x	Orsakad av fel i fastigheten =HV Orsakad av felaktig försumlighet=HG
Sopor		x	

Avser	Hyreskontrakt nr 110	Fastighetsbeteckning Svärdfisken 3	
Hyresvärd	Namn Monarkhuset AB	Personnr/orgnr 556537-5317	
Hyresgäst	Namn Region Halland	Personnr/orgnr 232100-0115	

Klausul Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Bilaga 7 B

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera 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.

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockerar

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Underskrift

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärdens namn
Monarkhuset AB

Hyresgästens namn
Region Halland

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

Firmatecknare

Namnteckning (firmatecknare/ombud)

Firmatecknare

Ombud enligt
fullmakt

Ombud enligt
fullmakt

Namnförtydligande
Salvatore Grimaldi

Namnförtydligande
Katarina Lindh

Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Bilaga 7 B Brandskydd

Lokalernas brandskydd

1. I Monarkfastigheten finns fn 12 större och mindre hyresgäster och alla med specifika krav från sina respektive försäkringsbolag m fl beträffande sin utrustning för brandskyddet inom hyrda ytor.
2. Erforderliga brandposter i lokalen direktkopplade till vattenledningssystemet svarar Monarkhuset AB för beträffande installation, funktion och besiktningar.
3. All övrig brandskyddsutrustning inkl till Räddningstjänst direkt kopplat automatlarm enligt specificerade krav från eget försäkringsbolag, brandmyndighet eller andra intressenter svarar hyresgästen för i fråga om inköp, underhåll, ersättningsdon och besiktningar.

Bilaga 8 för Region Halland

Ombyggnads- och ändringsarbete

Lokalen hyrs vid tillträde ut i befintligt skick för att av Region Halland användas som mottagning/BUP.

Alla förändringar och eventuella ombyggnader av lokalen som Region Halland vid tillträde önskar få utfört betalas av Monarkhuset AB. De verkliga ombyggnadskostnaderna kommer sedan att läggas till grundhyran med ett påslag på 10%, utspridd över fem (5) år.

Avser	Hyreskontrakt nr 110	Fastighetsbeteckning Svärdfisken 3	
Hyresvärd	Namn Monarkhuset AB		Personnr/orgnr 556537-5317
Hyresgäst	Namn Region Halland		Personnr/orgnr 232100-0115

**Information om
behandling av
personuppgifter**

Behandling av personuppgifter

Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant.

Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig

Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss.

Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlagga hyra för lokalen.

För vilka syften behandlar vi personuppgifterna?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson.
- Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policyer.

När raderar vi personuppgifterna?

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.

Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna

Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen.

Vilka får ta del av personuppgifterna?

Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelser av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter.

- Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter.
- Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade.
- Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna.
- Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas.
- Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag.
- Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter.
- Rätt att inte klaga till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag.

Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.

Övrigt