

Tilläggsavtal [*] till hyresavtal med avtalsnummer 2012-002

Detta tilläggsavtal [*] till hyresavtal med avtalsnummer 2012-002 ("Tilläggsavtalet") har denna dag ingåtts mellan:

- (1) Niam Core - Plus II Natrium AB, org. nr 556950-2171 ("Hyresvärden"); och
- (2) Huddinge kommun, org. nr 212000-0068 ("Hyresgästen").

BAKGRUND

Mellan Hyresvärden och Hyresgästen gäller hyresavtal med avtalsnummer 2012-002 ("Hyresavtalet") avseende lokal ("Lokalen") inom del av fastigheten Huddinge Generatoren 5 med adress Ebba Bååts Torg 20, 141 51 Huddinge.

Hyresgästen har framfört önskemål om att få utöka avtalad användning av Lokalen inom de ytor som framgår av bifogad ritningsbilaga, Bilaga 1 ("Ytorna"). Parterna har mot denna bakgrund träffat detta Tilläggsavtal som ska utgöra en integrerad del av Hyresavtalet.

1. Ändringar av Hyresavtalet

- 1.1 Med ändring av vad som anges i Hyresavtalet lämnar Hyresvärden härmed sitt godkännande till att Ytorna, i tillägg det avtalade användningsområdet, från och med den [**] 2022 får användas för biblioteksverksamhet. Parterna är överens om att biblioteksverksamhet innefattar utlåning och tillhandahållande av litteratur, internet, tidningar, tidskrifter, ljud- och e-böcker och annan media samt med denna verksamhet förenade tjänster som normalt erbjuds på bibliotek i Sverige ("Biblioteksverksamhet"). Biblioteksverksamheten får inte innefatta fritids- eller ungdomsgårdsverksamhet, kulturskola, musikstudio eller liknande aktiviteter.
- 1.2 Hyresgästen får inte ändra användningen av Ytorna utan Hyresvärdens föregående skriftliga samtycke. Hyresgästen är införstådd med och accepterar att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Ytorna inte används för någon annan verksamhet än den som följer av Hyresavtalet och punkt 1.1 ovan.
- 1.3 Biblioteksverksamheten inom Ytorna får bedrivas mellan:

Kl. 10-19 på vardagar

Kl. 10-15 på lördagar

Kl. 10-15 på söndagar och helgdagar

Biblioteksverksamheten får inte ha s k "Meröppet" (dvs. öppet under de tider personal inte finns på plats).
- 1.4 Det är av särskild vikt för Hyresvärden att Biblioteksverksamheten inte ger upphov till störningar, annan negativ påverkan för hyresgäster inom fastigheten eller kringboende eller medför ökade underhålls- och driftskostnader för Hyresvärden. Hyresgästen ansvarar för att Biblioteksverksamheten inom Ytorna inte ger upphov till störningar, hinder eller men i annans verksamhet, nyttjanderätt eller liknande. Hyresgästen ska hålla Hyresvärden skadeslös för eventuella kostnader med anledning av sådana störningar, hinder eller men.

- 1.5 Parterna är överens om att Hyresgästen ska ombesörja och bekosta erforderliga trygghets-, bevaknings- och säkerhetsåtgärder för Biblioteksverksamheten inom Ytorna och i anslutning till Lokalens entré. Hyresgästen ska bedriva ett aktivt arbete med dessa frågor och ska vid behov anpassa vilka åtgärder som vidtas.
- 1.6 Om Hyresgästen helt eller delvis åsidosätter sina skyldigheter enligt denna punkt 1 eller om Biblioteksverksamheten enligt detta tilläggsavtal, trots Hyresgästens åtgärder enligt punkt 1.5, medför sådana störningar, hinder eller men eller ökade kostnader som avses i punkt 1.4, har Hyresvärden rätt att återta sitt godkännande av det ändrade upplåtelseändamålet av Ytorna. Vid sådana störningar som avses i punkt 1.4 ska Hyresgästen dock först ges möjlighet att vidta rättelse inom skälig tid. Om Hyresvärden återtar sitt godkännande enligt denna punkt 1.6 ska Hyresgästen senast inom nio (9) månader från Hyresvärdens skriftliga meddelande därom återgå till den användning av Ytorna som följer av Hyresavtalet. Hyresvärdens rätt att återta sitt godkännande enligt ovan begränsar inte Hyresvärdens rätt att göra andra påföljder gällande enligt Hyresavtalet och/eller lag, och innebär inte någon rätt för Hyresgästen till ekonomisk ersättning. Om Hyresvärden återtar godkännandet av Biblioteksverksamheten enligt denna punkt 1.6 ska Hyresgästen till dess Hyresgästen återgått till den användning av Ytorna som följer av Hyresavtalet på egen bekostnad tillse att vaktbolag anlitas för att minimera störningarna från verksamheten. Väktare ska finnas på plats i den omfattning som Hyresvärden skäligen bestämmer med hänsyn till störningarna från verksamheten.
- 1.7 Hyresgästen ska på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder eller tillstånd som eventuellt krävs av Hyresgästens försäkringsbolag, myndighet eller annan för att Ytorna ska kunna användas för Biblioteksverksamhet, om inget annat följer av punkt 2 nedan.
- 1.8 Med undantag för vad som anges i detta Tilläggsavtal ska Hyresavtalet gälla oförändrat mellan parterna.

2. Ombyggnad

- 2.1 Hyresvärden godkänner härmed att Hyresgästen på egen bekostnad och eget ansvar vidtar erforderliga ombyggnads- och anpassningsåtgärder i syfte att kunna bedriva biblioteksverksamhet enligt punkt 1.1 i Lokalen ("Projektet").
- 2.2 Hyresgästen ska vara beställare av och bekosta samtliga arbeten som utförs i Lokalen inom ramen för Projektet. Hyresgästen svarar för att, om så erfordras, ansöka om bygglov (innefattande bygglov för ändrad användning) eller inge byggnämnan och ansöka om start- och slutbesked.
- 2.3 Hyresgästen ska projektera och ta fram uppgifter, ritningar och bygghandlingar för Projektet. Samtliga handlingar ska överlämnas till Hyresvärden för godkännande innan ansökan om bygglov inges och/eller arbetena i Lokalen påbörjas. Eventuella ändringar och justeringar i av Hyresvärden tidigare godkända handlingar, exempelvis under eventuell bygglovsprocess, ska skriftligen godkännas av Hyresvärden innan Projektet påbörjas i Lokalen.

- 2.4 Projektet ska genomföras av Hyresgästen med en av Hyresvärden godkänd entreprenör och ska utföras fackmannamässigt. Hyresvärden godkänner Skanska Direkt AB som entreprenör för samtliga arbeten inom ramen för Projektet. S.k. heta arbeten ska utföras enligt Svenska brandskyddsföreningens säkerhetsbestämmelser och av behörig personal. Arbeten som avser vatten och avlopp ska utföras enligt gällande utgåva av Säker Vatteninstallation.
- 2.5 Hyresgästen ska teckna ansvarsförsäkring som omfattar Hyresgästens samtliga arbeten i Lokalen och ansvar mot Hyresvärden och tredje part. Hyresgästen ska vidare tillse att av Hyresgästen anlita entreprenör har s.k. ROT-försäkring avseende Hyresvärdens respektive Hyresgästens egendom.
- 2.6 Hyresvärden har rätt att löpande kontrollera arbetena under utförandet samt har rätt att närvara vid slutbesiktning i Lokalen när Projektet har färdigställts av Hyresgästen.
- 2.7 Hyresgästen ska efter färdigställande av Projektet överlämna handlingar såsom relationshandlingar (i DWG-format), digitala ritningar, protokoll från egenkontroller, scheman och produktblad avseende Projektet till Hyresvärden.
- 2.8 Hyresgästen svarar, i enlighet med Hyresavtalet, för att alla myndighetskrav avseende Projektet uppfylls. Detta inkluderar bl.a. framtagande av brandskyddsdokumentation, godkänd OVK och godkänd elrevisionsbesiktning för de delar av Lokalen som berörs av Projektet.
- 2.9 Hyresgästen ansvarar för alla skador i Lokalen, på Fastigheten i övrigt eller andra kostnader som uppkommer för Hyresvärden till följd av Projektet. Hyresgästen är inte berättigad till hyresnedsättning, annan ersättning eller påföljd med anledning av Projektet och därmed sammanhängande störningar.
- 2.10 Hyresgästen ansvarar för allt underhåll och utbyte hänförliga till installationer, funktioner, anläggningar och övriga åtgärder hänförliga till Projektet.
- 2.11 I tillägg till vad som anges under punkt 5 i Bilaga 1 till Hyresavtalet ska Hyresgästen, i samband med avflyttning från Lokalen, återställa de ändringar i Lokalen som utförts av Hyresgästen inom ramen för Projektet, om parterna inte skriftligen överenskommer om annat.
- 2.12 I övrigt ska vad som anges i Hyresavtalet gälla för ombyggnaden inom ramen för Projektet.

3. Villkor

- 3.1 Detta Tilläggsavtal är villkorat av att:
- (i) Hyresvärdens styrelse godkänt detta Tilläggsavtal, och
 - (ii) Hyresgästens beslutsfattare, kultur- och fritidsnämnden, godkänt detta Tilläggsavtal, och
 - (iii) Erforderligt bygglov, eller bygganmälan om tillämpligt, och övriga myndighetstillstånd för Projektet har erhållits genom beslut som vunnit laga kraft.

- 3.2 Om villkoren enligt ovan inte är uppfyllda senast den 31 december 2022 och parterna inte skriftligen kommit överens om förlängning av desamma ska Tilläggsavtalet vara utan verkan. Om Hyresavtalet blir utan verkan enligt ovan ska parterna inte ha några krav på varandra hänförliga till Tilläggsavtalet eller dess upphörande, med undantag för att Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden för samtliga, per dagen för Hyresavtalets upphörande, faktiska och verifierade kostnader hänförliga till Projektet.

Detta Tilläggsavtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit varsitt.

Stockholm den 13/6 2022

Huddinge den 8/6 2022

NIAM CORE - PLUS II NATRIUM AB

HUDDINGE KOMMUN



Victor Wettergren



Rikard Henriksson



Anja Dahlstedt
Kultur- & framtidsdirektör