

Hyreskontrakt för lokal

Sid 1 (4)

Objektsnr: 16360070

Avtalsnr: 16060

Parter

Hyresvärd: Skoogs Fastigheter i Piteå AB

Adress: Box 717, 941 21 PITEÅ

Hyresgäst(er): Café Piteå AB

Org.nr: 556225-1347

Telefon: 0911-745 00

Org./Personnr.: 556820-2054

Org./Personnr.: _____

Lokaluppgifter

Fastighetsbeteckning: Stora Örn 16

Kommun: PITEÅ

Trappor: 3

Postadress: Småstaden, 941 32 PITEÅ

Lokalens skick och användning

Lokalen samt tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till:

Lokalens storlek

Butiksarea: Plan 3 m² 235 Plan m² Kontorsarea: Plan m² Plan m²

och omfattning

Lagerarea: Plan m² Plan m² Övrigt: Plan m² Plan m²

Angivna areor

☒ har ☐ har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp.

Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☐ Omfattningen av de förhyrda lokalernas har markerats på bifogade ritning(ar)

Bilaga _____

tillfart för bil

☒ för i- och urlastning☒ plats för skylt☐ plats för skyltskåp/automat☐ parkeringsplats(er) för

bil(ar)

☐ garageplats(er) för

bil(ar)

Inredning m.m.

Lokalen uthyrs

Bilaga _____

☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga

Vid hyresperiodens slut skall hyresgästen, om inte annat avtalats, föra bort honom tillhörig utrustning samt återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande - lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskild överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

Ledningar för telefoni

☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.

Ledningar för datakommunikation

☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.☐ Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.

Kontraktstid

Fr.o.m

T.o.m

2017-06-01

2024-05-31

Uppsägning Förlängning

Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader i taget.

Värme och varmvatten

Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av

Varmvatten tillhandahålles

☒ Hyresvärden☐ Hyresgästen☒ hela året☐ inte alls☐

Hyreskontrakt för lokal

Sid 2 (4)

Objektsnr: 16360070

Avtalsnr: 16060

Hyra

Kronor 470000 per år utgörande ☐ total hyra ☒ hyra exkl nedan angivna tillägg

Indexklausul

☐ Hyresförändring skall ske enligt bifogad indexklausul

Bilaga 1

Kostnad för värme och varmvatten

☐ Bränsle/Värmetillägg betalas enligt bifogade villkor

Bilaga

VA-kostnad

☐ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade villkor

Bilaga

Kyla & vent.

☐ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts enligt bifogade villkor

Bilaga

El

☐ ingår i hyran☒ hyresgästen har eget abonnemang

Trappstäd.

☒ ingår i hyran☐ ombesörjes och bekostas av hyresgästen

Emballage och sophämtning

I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.

Emballage och sophämtning

☐ ingår i hyran☐ ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta ☒ uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.

☒ hushållsavfall☐ lysrör☐ hårda plastförpackningar☐ grovsopor☐ metallförpackningar☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall☐ komposterbart avfall☐ ofärgade glasförpackningar☐ tidningspapper☐ färgade glasförpackningar☐ batterier☐ pappförpackningar

Snöröjning & sandning

☒ ingår i hyran☐ ombesörjes och bekostas av hyresgästen☐ enl bil

Bilaga

Fastighetsskatt

☐ ingår i hyran☒ ersättning för detta betalas enligt särskilt avtal.

Bilaga 2

Oförutsedda kostnader

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta

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

skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel är 3,56 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i

förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.

Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

Mervärdesskatt (moms)

- ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.
- ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

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

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.

Hyrans betalning

Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

Plusgiro nr

Bankgiro nr

☐ kalenderkvartals☒ kalendermånads början genom insättning på

701-8856

Ränta Betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Hyreskontrakt för lokal

Sid 3 (4)

Objektsnr: 16360070

Avtalsnr: 16060

Underhåll

☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta adekvat underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning

Hyresgästen svarar dock för

Bilaga

☒ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.

Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver

Bilaga

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Bilaga

☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga

Skötsel & Drift

Om inte annat överenskommits åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc., tillhöriga hyresvärden.

Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmingsanordningar i allt väsentligt behålls.

Revisions- besiktnings

Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.

Tillgänglighet till vissa utrymmen

Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.

Byggvaru- deklarationer

Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer - i den mån sådana finns utarbetade - för de produkter och material som skall tillföras lokalen.

PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.

Nedsättning av hyran

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

☐ Hyresgästens rätt till nedsättning i hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.

Bilaga

Myndighetskrav

Det åligger

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

☐ hyresvärden ☒ hyresgästen

Skyltar m.m.

Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter montera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp på ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.

☐ Hyresvärden

☒ fönster

☒ skyltfönster

☒ entrédörrar

☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på

☒ skyltar

☒ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.

Hyreskontrakt för lokal

Sid 4 (4)

Objektsnr: 16360070

Avtalsnr: 16060

Det åligger

☐ Hyresvärden

☒ Hyresgästen

att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.

Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans/hennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av

☐ Bankgaranti

☐ Borgen

☐ lämnas senast den _____

Bilaga _____

Småstadens Intresseförening, bilaga 3.

Bilaga 3

Investering 312 500 * 4% ränta/år = 12 500 kr/år, Total kostnad 5 år (312 500 + 62 500 = 375 000)
Kostnad per år = 375 000 kr/5 år = 75 000 kr/år, kostnad per mån = 6 250 kr/mån.

Underskrift

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

Ort/datum

Piteå 2017-04-03

Ort/datum

2017-04-03

Hyresvärd

[Signature]

Hyresgäst

[Signature]

Namnförtydligande Skoog Christina

Namnförtydligande Café Piteå AB

[Signature]

Överrens-kommelse om avflyttning

På grund av denna dag träffat avtal upphör kontraktet att gälla fr o m _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att ha avflyttat.

Ort/datum

Ort/datum

Hyresvärd

Hyresgäst

Överlåtelse

Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr.o.m. _____ på _____

Fråntr. hyresgäst

Tilltr. hyresgäst

Person/Org.nr _____

Ovanstående överlåtelse godkännes

Ort/datum

Hyresvärd



Skoogs Fastigheter i Piteå AB, Box 717, 941 28 PITEÅ

Hyresavi

Sida 1(1)

Avinummer	Pers-/org-/kundnr	Datum
116220101	5568202054	2021-12-01

9125040000263



Café Piteå AB

Småstaden 3
941 32 PITEÅ

Er referens

Meddelande

Ert momsreg.nr. SE556820205401.

Förfalldatum
2021-12-31

Artikelnr	Benämning	Total
16360070	Hyra lokal , 2022-01-01 - 2022-01-31 Småstaden, 941 32 PITEÅ	42 668,16
16360070	Fastighetsskatt , 2022-01-01 - 2022-01-31	2 140,66
Momsspecifikation		
Moms		Netto
25		44 808,82
		Moms
		11 202,21

Valuta	Anges vid betalning (OCR)	Total exkl moms	Moms	Öresavr.	ATT BETALA
SEK	116220195	44 808,82	11 202,21	-0,03	56 011,00

Skoogs Fastigheter i Piteå AB
Box 717
941 28 PITEÅ

Telefon 0911-745 00
E-post info@skoogs.se

Organisationsnr 556225-1347
Momsreg.nr SE556225134701

Bankgiro 701-8856

Innehar F-skattsedel

INBETALNING/GIRERING AVI

Inbet avgift (ifylls av banken)

OCF

Betalningsavsändare
Café Piteå AB

Småstaden 3

Pers-/org-/kundnr 5568202054
Förfalldatum 2021-12-31
OCR 116220195
Total 56 011,00
Bankgiro 701-8856