

Hyreskontrakt för lokal

Objektsnr: 160021

Avtalsnr: 16216

Parter

Hyresvärd: JES Fastigheter

Org.nr: 780917-1643

Adress: Carlavägen 26 ,633 51 Eskilstuna

Telefon: 016 136745

Hyresgäst(er): Mesar Chamoun Elia

Org./Personnr.: 630830-1792

073-7270268

Org./Personnr.:

Lokaluppgifter

Fastighetsbeteckning: Öknen 4

Kommun: Eskilstuna

Trappor: bv

Postadress: Carlavägen 36 , 633 51 Eskilstuna

Lokalens skick och användning

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

Lokalens storlek

Butiksarea: Plan mp m² ca 100 Plan m² Kontorsarea: Plan m² Plan m²

och omfattning

Lagerarea: Plan kp m² ca77 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 avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

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

Bilaga 1a ,1b

☐ tillfart för bil
för i- och
urlastning☐ plats för
skylt☐ plats för
skyltskåp/
automat☒ parkerings
plats(er) för

1 bil(ar)

☐ garage
plats(er)
för

bil(ar)

☒ p-plats nr 12

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

2021-04-01

2031-03-31

Uppsägning Förlängning

Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 10 år i taget.

Värme och varmvatten

Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av

Varmvatten tillhandahålles

☒ Hyresvärden☐ Hyresgästen☒ hela året☐ inte alls☐

Hyreskontrakt för lokal

Objektsnr: 160021

Avtalsnr: 16216

Hyra	Kronor <u>127260</u> per år utgörande ☒ total hyra ☐ hyra exkl nedan angivna tillägg																
Indexklausul	☒ Hyresförändring skall ske enligt bifogad indexklausul	Bilaga <u>2</u>															
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 _____															
EI	☐ 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. <table border="0"> <tr> <td>☐ hushållsavfall</td> <td>☐ lysrör</td> <td>☐ hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td>☐ grovsopor</td> <td>☐ metallförpackningar</td> <td>☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td>☐ komposterbart avfall</td> <td>☐ ofärgade glasförpackningar</td> <td>☐ _____</td> </tr> <tr> <td>☐ tidningspapper</td> <td>☐ färgade glasförpackningar</td> <td>☐ _____</td> </tr> <tr> <td>☐ batterier</td> <td>☐ pappförpackningar</td> <td>☐ _____</td> </tr> </table>		☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar	☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar	☐ _____	☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar	☐ _____	☐ batterier	☐ pappförpackningar	☐ _____
☐ 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 _____															
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 <u>12</u> 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 ☐ kalenderkvartals ☒ kalendermånads början genom insättning på	Plusgiro nr _____ Bankgiro nr <u>5224-5537</u>															
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

Objektsnr: 160021

Avtalsnr: 16216

Underhåll	☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta adekvat underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning ☒ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästen svarar dock för Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver befintlig uteservering	Bilaga Bilaga 1a
	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.		
Revisionsbesiktningar	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.		
Byggvarudeklarationer	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.		
Myndighetskrav	Det åligger ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen	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.	
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 ☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på ☒ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.		

Hyreskontrakt för lokal

Objektsnr: 160021

Avtalsnr: 16216

Låsanordning Det åligger ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.

Force majeure 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 upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

Säkerhet Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av ☐ Bankgaranti ☐ Borgen ☐ lämnas senast den _____ Bilaga _____

Särskilda bestämmelser _____ Bilaga _____

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 ESKILSTUNA 10/3-21 Ort/datum ESKILSTUNA 10/3-21

Hyresvärd [Signature] Hyresgäst [Signature]

Namnförtydligande CHARLES SUNOVI Namnförtydligande Mesar Chamoun Elia

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 _____

Indexklausul

Sid 1 (2)

Bilaga till kontrakt 16216 i fastigheten Öknen 4

Hyresvärd JES Fastigheter

Hyresgäst Mesar Chamoun Elia

Hyresobjekt 160021

Villkor Av i avtalet angivet hyresbelopp 127 260 kronor utgör 100% av beloppet eller 127260 kronor bashyra.

Bashyran skall under hyresperioden justeras och höjas enligt konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår). Grunderna för detta stipuleras nedan.

För avtal som börjar löpa under perioden 1/1 - 30/6 skall bashyran anpassas till indextalet för oktober månad föregående år.

För avtal som börjar löpa under perioden 1/7 - 31/12 skall bashyran istället anpassas till indextalet för oktober månad under den perioden.

Indextalet till vilket bashyran anpassas till utgör bastal. Detta förutsatt att annat inte har avtalats enligt angivande av år.

Annat avtalat bastal, nämligen indextalet för oktober månad år _____.

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.

Utgående hyra skall aldrig sättas lägre än i avtalet angivet hyresbelopp. Hyresändringen tillämpas alltid fr. o m 1 januari året efter den oktobermånad som föranlett förändringen.

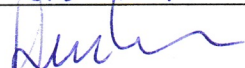
Ort/datum

ESKILSTUNA 10/3-21

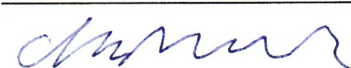
Ort/datum

ESKILSTUNA 10/3-21

Hyresvärd



Hyresgäst



Namnförtydligande

CHAMOUN MESAR

Namnförtydligande

Mesar Chamoun Elia

Indexklausul

Sid 2 (2)

Anvisningar

Om hela hyran eller viss del därav skall indexregleras är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (exempelvis på hyrans storlek i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

Indextalet till vilket bashyran anpassas till utgör bastal. Detta förutsatt att annat inte har avtalats enligt angivande av år (se bestämmelser på föregående sida).

Enligt förevarande ordning blir oktoberindex känt omkring den 20 november.

Jämförelsen mellan relevanta indextal skall ske snarast då årets oktoberindex blivit känt.

Procentuell förändring

Procentsats indextalet stigit med, kan räknas fram enligt följande formel.

$$X = A * 100 / B$$

där X = det sökta procenttalet och B = Bastalet.

där A = det antal enheter varmed indextalet (stigit)

Exempel på klausulens tillämpning

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.

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

Ex 1. Om KPI för oktober 2001 istället skulle ha blivit lägre än året innan t.ex 262,0 (oktoberindex år 2000 är 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och 259,7 hade fortfarande blivit positivt och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och 259,7, multiplicerat 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.

Ex 2. Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t.ex 259,5.

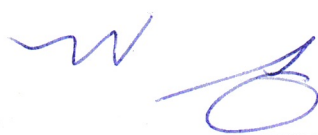
Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativt. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

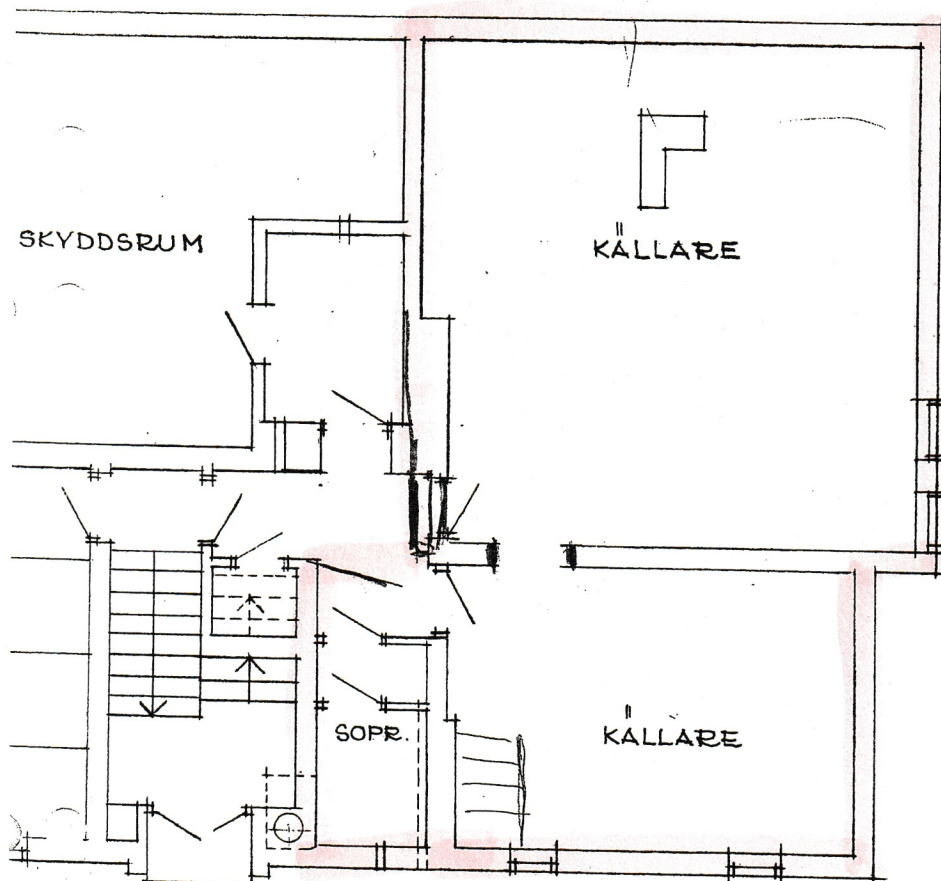
67619

90.08.27 DE

Sancti Spiritus
Gloria in excelsis
Dei Patri Amen

POSTLAIST	REKISTERÖIDYKÖNÄN AVASTIN	SAIKU
K.V. ÖKNEN & ESKILSTU OYÄTSGENAD AV VIDEOBUTIK TILL KERABAR. CARLAVÄGENT 3A. BOTTENFLAN.		
ADD TYPE FOLIO	ANFÖRINGSNUMMER	SKALA
		A30:





Carlavdigen 36

 NORDISK BYGGKONSULT AB Box 72 731 01 Köping Tel. 0221-211 00		KV. ÖKNEN 4, ESKILSTUNA PLAN	
RITAD 	GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER	SKALA 1:100
KÖPING DEN 83.06.14.		KOD TYP POS 185	RITN. NR 2
		REG	