

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Hemsö Vårdfastigheter AB		Personnr/orgnr: 556657-9958			
Hyresgäst	Namn: Ribby Pizzeria och Pub HB		Personnr/orgnr: 969756-0945			
	Aviseringsadress: Klockargatan 13-27, 137 38 VÄSTERHANINGE					
Lokalens adress m.m	Kommun: Haninge	Fastighetsbeteckning: Ribby 1:451				
	Gata: Klockargatan 13-27	Trappor/hus:	Lokalens nr:			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Restaurang, Pub & Take away pizza. ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga:					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☒ 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 åtgärandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
		BV	255			
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 1						
☐ Tillfart för bil för i- och urlastning ☐ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/automat ☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar)						
Hyrestid	Från och med den: 2014-10-01		Till och med den: 2017-09-30			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ månader					
Hyra	Kronor 300 000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 2					
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 3					
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer ☐ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation					
	Betalning:					
	El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	
	va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	
	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	
	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	
	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:	
Ventilation	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.			☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärdens ☒ hyresgästen					

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	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 (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningstreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers 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. ☒ Annan reglering enligt bilaga			Bilaga: 4
Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
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 anses vara <u>3,6</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. 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.			
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 erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga 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.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på		PlusGiro nr:	BankGiro nr: 5340-7904
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.			
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. 6 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga: Bilaga:
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
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.			
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.			
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i 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.			

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 73808 0112 03

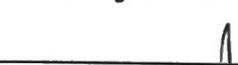
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.		Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller	Bilaga: 5
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden 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. ☒ Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning		Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga
	☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytsikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.		Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☐ enl bilaga
	☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		
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.			
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.			
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ 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.		
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.		
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
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.		
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.		
Nedsättning av hyra	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.		
Avtalat skick m.m. 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.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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.	Bilaga:
	☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt 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 hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	
Force majeure	Hyresvärdens 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 hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom	Bilaga:
	☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av _____	
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.	
Personuppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Lokalritning	Bilaga: 1
	Indexklausul	Bilaga: 2
	Fastighetsskatteklausul	Bilaga: 3
	Särskildabestämmelser	Bilaga: 4
	Gränsdragningslista SBA	Bilaga: 5
		Bilaga:
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 upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.	
	Ort/datum: Stockholm 30/9-14	Ort/datum: V-HANINGE 2014/09/29
	Hyresvärdens namn: Hemsö Vårdfastigheter AB	Hyresgästens namn: Ribby Pizzeria och Pub HB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Monica Fallénius Perberggren	Namnförtydligande: Pavlovic Nenad A.
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.	
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen	Namnteckning (firmatecknare/ombud):
	Ort/datum:	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):

Lisa Holmquist

Särskilda bestämmelser - standardavtal lokal -

Sid 1(6)

Bilaga nr 4

Anser	Hyreskontrakt nr 73808 0112 03	I fastigheten Ribby 1:451										
Hyresvärd	Hemsö Vårdfastigheter AB	Personnummer 556657-9958										
Hyresgäst	Ribby Pizzeria och Pub HB	Personnummer 969756-0945										
Tillägg	1. Allmänt Aktuell förhyrning regleras i formulärblankett för hyreskontrakt utformad av Sveriges fastighetsägarförbund, formulär 12B (4 sid), ("Formuläret") inklusive tillhörande bilagor ("Hyresavtalet"). För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan Formuläret och dess bilagor skall vad som anges i bilagorna äga företräde. Vad som uthyrs enligt denna förhyrning benämns i fortsättningen "Lokalen". 2. Lokalens skick Lokalen uthyrs i befintligt och av hyresgästen godkänt skick. Hyresvärden ska köpa produktspecificerad förnybar el: Från tillträde ☒ 2.1 Förbrukningsmedia, driftskostnader Hyresgästen skall utöver hyran erlägga ersättning till hyresvärden i form av hyrestillägg för dennes kostnader för hyresgästens användning av nedan angiven förbrukningsmedia och fastighetsdrift <table border="1"> <tr> <td>Förbrukningsmedia/driftskostnad</td> <td>Årligt hyrestillägg (SEK, exklusive moms)</td> </tr> <tr> <td>Värme/varmvatten</td> <td>15 300:-</td> </tr> </table> Ersättningen debiteras kvartalsvis i förskott och skall betalas samtidigt som hyran. Ovanstående hyrestillägg skall till 100 % indexuppräknas enligt grunderna för indexanpassning av hyran, se indexklausul bilagd Hyresavtalet. Med totala kostnader avses även hyresvärdens administrativa och fasta kostnader. För det fall extern leverantör av något mediaslag höjt genomsnittlig kostnad per levererad enhet utöver vad som följer av indexjustering av ovan angivet hyrestillägg, äger hyresvärden rätt att justera hyrestillägget med motsvarande faktisk ökning. <table border="1"> <tr> <td>Förbrukningsmedia/driftskostnad</td> <td>Andel (%) / Mätare</td> <td>Preliminär årlig kostnad (SEK, exklusive moms)</td> </tr> <tr> <td>Emballage- och avfallshantering</td> <td>-</td> <td>7905:-</td> </tr> </table> Ersättningen debiteras a conto kvartalsvis i förskott och skall betalas samtidigt som hyran. A conto beloppet, som är preliminärt, baseras på föregående års kostnader. Fram till att detta beräkningssätt tillämpas debiteras ovan angiven ersättning. Avräkning mot faktiskt utfall sker kalenderårsvis senast den 30 juni året efter. Med totala kostnader avses även hyresvärdens administrativa och fasta kostnader.		Förbrukningsmedia/driftskostnad	Årligt hyrestillägg (SEK, exklusive moms)	Värme/varmvatten	15 300:-	Förbrukningsmedia/driftskostnad	Andel (%) / Mätare	Preliminär årlig kostnad (SEK, exklusive moms)	Emballage- och avfallshantering	-	7905:-
Förbrukningsmedia/driftskostnad	Årligt hyrestillägg (SEK, exklusive moms)											
Värme/varmvatten	15 300:-											
Förbrukningsmedia/driftskostnad	Andel (%) / Mätare	Preliminär årlig kostnad (SEK, exklusive moms)										
Emballage- och avfallshantering	-	7905:-										

A. 4

Ventilation tillhandahålls genom befintlig anläggning under normal arbetstid (kl 07.00 – 19.00) med undantag för reparations- och servicearbeten. Hyresvärden garanterar ej viss temperatur i lokalen.

För det fall hyresvärden separerar förbrukningsmedia som nämns ovan eller medger att sådan separeras, skall hyresgästen svara för sin andel baserat på uppmätt förbrukning eller i förekommande fall teckna eget abonnemang för aktuell förbrukningsmedia samt svara för därmed förenliga kostnader. För det fall mätare för uppmätning av förbrukning uppsätts skall hyresgästen bekosta detta.

3. Mervärdesskatt (moms) m m

I de fall hyresvärden är, eller blir, skattskyldig för moms för uthyrning av Lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlægga vid varje tillfälle gällande moms.

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

Om hyresvärden på grund av hyresgästens agerande eller försummelse – såsom förändrad verksamhet, upplåtelse av Lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms eller på annat sätt går förlustig avdragsrätt för moms till följd av reglerna i mervärdesskattelagen eller på annat sätt begränsas i sin möjlighet att uttaga moms enligt denna bestämmelse skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för skadan. Hyresgästen skall även framgent hålla hyresvärden skadeslös i förhållande till den kostnadsökning hyresvärden drabbas av på grund av hyresgästens agerande eller försummelse.

4. Ansvar för underhåll m m

Under hyresförhållandet svarar hyresvärden för och bekostar utvändigt underhåll av fastigheten samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer, såsom avseende värme, ventilation och avlopp. Hyresgästen svarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och skötsel av Lokalen med vad därtill hör samt egen inredning och utrustning i Lokalen. Ljuskällor, batterier och annat förbrukningsmaterial utbytes av hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av utav hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande skall inhämtas före återanskaffning och utbyte.

Parterna ska vid utövande av sin vårdplikt och underhållningsskyldighet utöver övriga skyldigheter under avtalet ta miljöhänsyn till vid val av material och metoder.

Materialval

Parterna ska ta miljöhänsyn vid metoder och materialval i Lokalen. Det sker genom att:

Hyresvärdens val av material utgår från en på marknaden etablerad materialdatabas ☒.

Ange vilken databas: Sunda Hus

Handwritten signature and date: 4/12

Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning och lång livslängd i Lokalen.

Parterna ska där möjligt välja snålspolande utrustning i Lokalen.

5. Sedvanligt underhåll m m

Hyresgästen äger 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. Hyresvärden skall dock i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetena skall utföras.

6. Hyresgästens ansvar avseende myndighetskrav m m

Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet eller motsvarande från och med tillträdesdagen krävs eller kan komma att krävas för Lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärd vidtas. Vad som nu sagts innebär att hyresgästen från och med tillträdesdagen svarar för alla åtgärder som krävs för att Lokalen skall få användas för den avsedda verksamheten, dock inte för åtgärder som krävs för att Lokalen i sig skall få hyras ut.

Hyresgästen svarar även i förhållande till hyresvärden för kostnader för anpassning av fastigheten i övrigt som föranleds av hyresgästens verksamhet.

För det fall hyresgästen brister i sina åtaganden enligt ovan äger hyresvärden rätt att utföra åtgärden på hyresgästens bekostnad.

7. Miljöpåverkan

Miljöfarlig verksamhet

Hyresgästen skall som verksamhetsutövare regelbundet kontrollera verksamheten och dess påverkan på miljön. För det fall Hyresgästen bedriver verksamhet i Lokalen som kan vara miljöfarlig gäller följande.

Hyresgästen är skyldig att informera hyresvärden om den miljöfarliga verksamheten och att inneha tillstånd för dess bedrivande. Hyresgästen är även skyldig att bedriva den miljöfarliga verksamheten på ett sätt som i allt minimerar olägenheter för omgivningen. Hyresgästen ansvarar ekonomiskt och i alla övriga avseenden för den bedrivna verksamhetens konsekvenser mot hyresvärden och har att fullt ut ersätta dennes skada. Hyresgästen åtar sig att efterleva samtliga domar, beslut eller andra förelägganden eller motsvarande avseende verksamheten meddelande av domstol, myndighet eller annat liknande organ.

Om så krävs skall Hyresgästen på begäran av hyresvärden och på egen bekostnad omgående låta utföra miljöbesiktningar på fastigheten och i den förhyrda lokalen och tillhandahålla Hyresvärden skriftlig riskanalys avseende miljön. Besiktning och riskanalys skall utföras av utav hyresvärden godkänt företag.

Hyresgästen ansvarar även för och är skyldig att bekosta all efterbehandling till följd av den av hyresgästen bedrivna verksamheten. Hyresgästens skyldigheter enligt denna bestämmelse gäller även efter det att detta Hyresavtal har upphört och preskriberas inte enligt 12 kap 61 § jordabalken.

A. 4

8. Hyresgästens ändringsarbeten

Hyresgästen får inte företa installations-, förändrings- eller ombyggnadsarbeten utan hyresvärdens skriftliga godkännande för varje särskilt fall. Detta gäller även inredningsarbeten vilka påverkar bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer. Vid utförande av arbeten som avses i denna bestämmelse gäller, utöver sådana krav som hyresvärderna vid varje särskilt fall kan komma att uppställa, de bestämmelser som anges i särskild av hyresvärderna tillhandahållen tillståndsblankett.

9. Gemensamma utrymmen m m

Hyresgästen äger rätt att gemensamt med övriga hyresgäster i fastigheten nyttja följande gemensamma utrymmen:

Sop- & återvinningsrum

I de fall gemensamma utrymmen omfattar lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter skall dessa hållas fria från hinder. Hyresgästen förbinder sig att omgående bortföra levererade varor och material från dessa utrymmen och att inte nyttja dessa som uppställningsplats.

Hyresgästen får inte utan särskilt skriftligt tillstånd exponera eller uppställa varor eller vidta annan skyltning eller dylikt utanför Lokalen.

Hyresvärderna äger stänga av och/eller utrymma gemensamma eller allmänna utrymmen i fastigheten om så krävs av säkerhets- eller ordningsskäl. Vid sådant förhållande äger hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran eller annan kompensation av vad slag det vara må.

Hyresgästen förbinder sig att avseende nyttjandet av gemensamhetsutrymmen följa av hyresvärderna vid var tid meddelade föreskrifter och att samverka med övriga hyresgäster.

10. Olycksskydd m m

Till efterlevnad av vad som stadgas i lag (2003:778) om skydd mot olyckor är det hyresgästens ansvar att beträffande Lokalen alltid hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta alla de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Hyresgästen skall i förekommande fall lämna hyresvärderna de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin skyldighet att till kommunen lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller där så fordras själv upprätta och ge in sådan handling. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i Lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

Ansvarsfördelning mellan parterna avseende brandskydd i övrigt under hyresförhållandet framgår av till Hyresavtalet hörande gränsdragningslista avseende brandskydd, bilaga [5].

11. Avfallshantering

Hyresgästen skall sköta sin hantering av avfall så att de andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen ansvarar för hyresvärdens sophanteringsystem i Lokalen.

12. S...

11. Avfallshantering

Hyresgästen skall sköta sin hantering av avfall så att det inte orsakas olägenheter för andra hyresgäster eller tredje man. Hyresgästen har att tillse att avfall hanteras i enlighet med vid varje tid gällande bestämmelser meddelade enligt författning eller av hyresvärden. Hyresgästen svarar för eventuella kostnader för anpassning av sophanteringssystem i Lokalen. Hyresgästen har även att informera sina anställda och anlitade entreprenörer om gällande avfalls- och miljöbestämmelser.

12. Skyltar m m

Hyresgästen äger först efter särskild skriftlig överenskommelse rätt att i eller på fastigheten uppsätta skylt, ljusreklam, annan skyltning eller markiser, antenn, parabol eller dylikt. Hyresgästen svarar för inhämtande av myndighetstillstånd som krävs (ex bygglov) och alla kostnader med anledning av uppsättandet. Hyresgästen ansvarar för all skada orsakad av vad som uppsatts eller som uppkommer till följd av arbeten som utförs på detta. Vid fastighetsunderhåll såsom t ex fasadrenovering skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid avtalets upphörande skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden. Hyresgästen skall ersätta hyresvärden för eventuell reklamskatt som upplåtelsen kan medföra.

13. Ansvar för skador m m

Det åligger hyresgästen att väl vårda Lokalen samt att utöva fortlöpande noggrann tillsyn. Hyresgästen svarar för all skada såvida inte skadan orsakats av hyresvärden. Hyresgästen svarar även i övrigt för skada på fastigheten som är hänförlig till eller riktad mot hyresgästens verksamhet i Lokalen. Hyresgästens ansvar omfattar skador orsakade av hyresgästen såväl som av tredje man. Hyresgästen ansvarar även för all egendom som förvaras i Lokalen.

Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla erforderliga försäkringar för sin verksamhet och för sin egendom i Lokalen.

14. Lås och larm m m

Hyresgästen ansvarar för att Lokalen är utrustad med för verksamheten erforderliga lås- larm- och säkerhetssystem. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan installation vidtas. Hyresgästen skall iaktta de säkerhetsföreskrifter som hyresvärden utfärdar beträffande låsning av dörrar m m. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen och fastigheten. Hyresgästen skall bekosta alla eventuella kostnader med anledning av förlust av nycklar eller passerkort eller bristande handhavande i övrigt, inkluderat låsbyte.

15. Återställande vid avflyttning m m

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för Hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa Lokalen i godtagbart skick samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. Hyresgästen skall om inte annat överenskomms medtaga och bortforsla av hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen eller byggnaden och fastigheten i övrigt. Beträffande skyltar m m, se ovan punkten 12. Hyresgästen skall vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen.

A. 4

Vad gäller sådan inredning och utrustning som hyresgästen fogat till Lokalen på sådant sätt att den införlivas med fastigheten (accession) skall denna kvarlämnas om hyresvärden påfordrar det och tillfalla hyresvärden utan särskild ersättning. Hyresvärden äger rätt till tillträde till Lokalen före avflyttningen för besiktning avseende detta.

Brister hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse äger hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på hyresgästens bekostnad. Hyresvärden äger även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller göra sig av med denna på hyresgästens bekostnad. Vidare äger hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, såsom hyresförlust.

16. Överlåtelse, upplåtelse i andra hand och ändrad verksamhet

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande överlåta hyresrätten enligt Hyresavtalet eller upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga godkännande ändra verksamheten i Lokalen. Detta omfattar även verksamhet som eventuell underhyresgäst eller annan bedriver i Lokalen.

17. Pantsättning och inskrivning

Hyresgästen får inte upplåta panträtt till Lokalen eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet.

Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

18. Ändringar och tillägg

Eventuella ändringar och tillägg till detta Hyresavtal skall vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna för att vara bindande.

Ort / Datum

Stockholm 30/9-17

Hyresvärd

Hemsö Vårdfastigheter AB

Monica Fallén
Monica Fallén

Ort / Datum

V-HÄNIGE 2017.09.29.

Hyresgäst

Ribby Pizzeria och Pub HB

Per Berggren

Per Berggren

Lisa Holmquist
Lisa Holmquist

Gränsdragningslista

- systematiskt brandskyddsarbete -

Enligt lagen om Skydd mot olyckor skall gränsdragningen av ansvar mellan hyresvärd och hyresgäst tydliggöras. I bilaga "Gränsdragningslista" till hyresavtalet framgår vem av hyresvärd och hyresgäst som äger, respektive ansvarar för drift, underhåll och utbyte av utrustning och inventarier i lokalen, däribland utrymningsskyltar, släckutrustning, samt brand- och utrymningslarm. Denna bilaga klargör principen för vem som ansvarar för tillsynen av utrustningen nedan samt upprättandet av brandskyddsdokumentation. Hyresgäst ansvarar utöver nedanstående gränsdragning för att EJ ställa saker eller skräpa ner i utrymningsvägar eller gemensamma ytor. Hindrande eller skräp borttages genom fastighetsägarens försorg på hyresgästens bekostnad. Hinder vilka bedöms påverka säkerheten beivras.

Förklaringar	HG -	Hyresgäst
	HV -	Hyresvärd
	Tillsyn -	Regelbunden kontroll av funktion alt abonnemang
	Upprätta -	Första införskaffande eller upprättande (vilket även innefattar uppdatering av brandskyddsdokumentationen)

Den som ansvarar för ett moment enligt ovan, bär samtidigt kostnaden för uppgiften.

Tillsynsobjekt	Tillsyn	Upprätta
Utrymningsskyltar		
Utrymningsskyltar i lokalen	HG	HG
Utrymningsskyltar i lokal, men närmast utrymningsdörr/fönster	HG	HG
Utrymningsskyltar i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV
Släckutrustning		
Handbrandsläckare i lokalen	HG	HG
Handbrandsläckare i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV
Brandpost i lokalen	HG	HG
Brandpost i gemensamma ytor	HV	HV
Utrymningsvägar		
Dörr till utrymningsväg från lokal, inkl beslag	HG	HV
Dörr inom lokal	HG	-
Dörr i utrymningsväg och i gemensamma ytor	HV	HV
Fönster som används som utrymningsväg från lokalen	HG	HV
Bortstädning av hindrande föremål i och till utrymningsväg i lokal	HG	-
Bortstädning av hindrande föremål i gemensam utrymningsväg	HG	-
Brandskyddsdokumentation		
Upprättande av brandskyddsdokumentation för verksamheten	HG	HG
Upprättande av brandskyddsdokumentation för fastigheten	HV	HV
Upprättande av utrymningsplaner inom lokalen	HG	HG
Upprättande av utrymningsplaner i gemensamma ytor och utrymningsvägar	HV	HV
Brand- och utrymningslarm mm		
Utrymningslarm som är verksamhets- / hyresgästkrav	HG	HG
Utrymningslarm som är myndighetskrav för fastigheten	HV	HV
Uppkoppling mot räddningstjänst enligt verksamhetskrav	HG	HG

