

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum		Personnr/orgnr: 556663-9810			
2. Hyresgäst	Namn: Global Puls AB		Personnr/orgnr: 556903-4951			
	Aviseringsadress: KSST:NSK, Tömvägen 44, 193 91 Sigtuna, zara@globalpuls.se / alex@globalpuls.se					
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Sollentuna Kommun		Fastighetsbeteckning: Centrum 15			
	Gata: Sollentunavägen 163-165, Sollentuna		Trappor/hus: 	Lokalens nr: 0261		
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Butikslokal					
	☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			Bilaga: 8		
5. Hyrestid	Från och med den: 2020-09-01		Till och med den: 2026-08-31			
6. 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					
7. 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 åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga: 9		
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Butik	2	145			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					Bilaga: 10
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)	☐ Garageplats(er) för bil(ar)	☐
9. Inredning	Lokalen uthyrs					
	☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga					Bilaga:
10. 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.					
	Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.					
Allmänna och gemensamma utrymmen	☐ Annan överenskommelse enligt bilaga					Bilaga:
11. 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.					Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. 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 bifogat skyltprogram.	Bilaga:																														
13. Hyra	Kronor 420 500 per år exklusive nedan markerade tillägg Se bilaga 7																															
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 2																														
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.	☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 3																														
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation Betalning: <table border="1"> <tr> <td>El</td><td>☒ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 4</td></tr> <tr> <td>VA</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 4</td></tr> <tr> <td>Värme</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 4</td></tr> <tr> <td>Varmvatten</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 4</td></tr> <tr> <td>Kyla</td><td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td><td>☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 4</td></tr> <tr> <td>Ventilation</td><td></td><td>☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td><td>☐ Ingår i hyran.</td><td>Bilaga: 4</td></tr> </table>	El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4	VA	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4	Ventilation		☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4	
El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4																												
VA	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4																												
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4																												
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4																												
Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4																												
Ventilation		☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4																												
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen																															
18. 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 renhållningsentreprenör 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 kontraktets 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: 8																														
19. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☒ annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 8																														
20. 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 <u>1,33</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 hyrorna (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.																															

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. 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 jämkningskyldig 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.		
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 5917-9283
23. 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.		
24. 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.		
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. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön 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.		
30. 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		
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. Byggvarudeklaration Om hyresgästen utför arbeten 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.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr: 70-0261-01

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den <u>2021-09-15</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☒ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: _____ <u>deposition 236 820 SEK</u> 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, avbrottsskydd 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, bångar 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 hyresvärden 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: 1
39. Särskilda bestämmelser	Indexklausul		Bilaga: 2
	Fastighetsskatteklausul		Bilaga: 3
	Driftsklausul		Bilaga: 4
	Brandskyddsklausul		Bilaga: 5
	Gränsdragningslista		Bilaga: 6
	Omsättningsklausul		Bilaga: 7
	Tillägsbestämmelser, Rumsbeskrivning, Lokalritning		Bilaga: 8, 9, 10
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 upphör att gälla fr. o. m. detta kontrakts ikraftträdande.		
	Ort/datum: Stockholm 2021-		Ort/datum: 2021-
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum		Hyresgästens namn: Global Puls AB
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Pia Mejer / Mathias Svensson		Namnförtydligande:

Avser	Hyreskontrakt nr: 70-0261-01	Fastighetsbeteckning: Centrum 15
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum	Personnr/Orgnr: 556663-9810
Hyresgäst	Namn: Global Puls AB	Personnr/Orgnr: 556903-4951
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 policies. 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.	

Avser	Hyreskontrakt nr: 70-0261-01	Fastighetsbeteckning: Centrum 15
Information om behandling av personuppgifter	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 överträdelse 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 inge klagomål 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		

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 70-0261-01		Fastighetsbeteckning: Centrum 15	
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum			Personnr/orgnr: 556663-9810
Hyresgäst	Namn: Global Puls AB			Personnr/orgnr: 556903-4951
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 420 500 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga), dvs. kronor. Summa bashyra kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal 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 2021 . Skulde 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 tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2021-		Ort/datum: 2021-	
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum		Hyresgästens namn: Global Puls AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Pia Mejer / Mathias Svensson		Namnförtydligande:	

 Hyresvärdens egen notering om bastalet:
 Indextalet är fn okänt.

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 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 indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 70-0261-01	Fastighetsbeteckning: Centrum 15
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum	Personnr/orgnr: 556663-9810
Hyresgäst	Namn: Global Puls AB	Personnr/orgnr: 556903-4951
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 hyresvärdens 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 <u>1,33</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>16 820</u> 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 tecknande _____ 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: Andelen beräknas utifrån förhållandet mellan den area Hyresgästen förhyr och den totala uthyrningsbara lokalarean i fastigheten. Därmed kan andelstalet komma att förändras under hyrestiden. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2021- Hyresvärdens namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum Namnteckning (firmatecknare/ombud): Namnförtydligande: Pia Mejer / Mathias Svensson	Ort/datum: 2021- Hyresgästens namn: Global Puls AB Namnteckning (firmatecknare/ombud): Namnförtydligande:

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 hyresvärden. 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 hyresvärden 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 beräkningssätt 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.

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t. ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 70-0261-01	Fastighetsbeteckning: Centrum 15												
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum	Personnr/orgnr: 556663-9810												
Hyresgäst	Namn: Global Puls AB	Personnr/orgnr: 556903-4951												
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el</td><td>☐ va</td><td>☐ värme</td></tr> <tr> <td>kr per år _____</td><td>kr per år _____</td><td>kr per år _____</td></tr> <tr> <td>☐ varmvatten</td><td>☐ kyla</td><td>☐ ventilation</td></tr> <tr> <td>kr per år _____</td><td>kr per år _____</td><td>kr per år _____</td></tr> </table> Summa årligt fast hyrestillägg: _____ kronor ☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.		☐ el	☐ va	☐ värme	kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____	☐ varmvatten	☐ kyla	☐ ventilation	kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____
☐ el	☐ va	☐ värme												
kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____												
☐ varmvatten	☐ kyla	☐ ventilation												
kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____												
2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp: <table border="0"> <tr> <td>☐ el</td><td>☐ va</td><td>☐ värme</td></tr> <tr> <td>kr per år _____</td><td>kr per år _____</td><td>kr per år _____</td></tr> <tr> <td>☐ varmvatten</td><td>☐ kyla</td><td>☐ ventilation</td></tr> <tr> <td>kr per år _____</td><td>kr per år _____</td><td>kr per år _____</td></tr> </table> Summa årligt preliminärt hyrestillägg: 21 750 kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.		☐ el	☐ va	☐ värme	kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____	☐ varmvatten	☐ kyla	☐ ventilation	kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____
☐ el	☐ va	☐ värme												
kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____												
☐ varmvatten	☐ kyla	☐ ventilation												
kr per år _____	kr per år _____	kr per år _____												
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2021- Hyresvärdens namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Pia Mejer / Mathias Svensson	Ort/datum: 2021- Hyresgästens namn: Global Puls AB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:												

Avser	Hyreskontrakt nr: 70-0261-01		Fastighetsbeteckning: Centrum 15	
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum			Personnr/orgnr: 556663-9810
Hyresgäst	Namn: Global Puls AB			Personnr/orgnr: 556903-4951
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 skälighetsomfattning 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. 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. <u>Systematiskt brandskyddsarbete</u> 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 blockeras att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämrats 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: Stockholm 2021-		Ort/datum: 2021-	
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum		Hyresgästens namn: Global Puls AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Pia Mejer / Mathias Svensson		Namnförtydligande:	

Avser	Hyreskontrakt nr: 70-0261-01	Fastighetsbeteckning: Centrum 15
Hyresvärd	Namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum	Personnr/Orgnr: 556663-9810
Hyresgäst	Namn: Global Puls AB	Personnr/Orgnr: 556903-4951

Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande.

- Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör.
- Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hur gränsdragningslistan ska fyllas i	- Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet. - Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna. - Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd. - Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta. - Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.
---------------------------------------	---

Definitioner	- Underhåll Åtgärder vilka syftar till att löpande upprätthålla funktionen hos ett objekt så att objektet uppnår normal livslängd. Den funktion som ska upprätthållas är den för objektet avsedda med hänsyn till objektets skick vid hyresförhållandets början, objektets ålder och prestanda. Åtagandet omfattar planerad skötsel av objektet såväl som reparation och byte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer. Åtgärder ska utföras fackmässigt. - Utbyte Med utbyte avses att byta ut ett nedan markerat objekt i sin helhet. Utbyte ska ske när livslängden uppnåtts, när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.
--------------	--

ALLMÄNT		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, utvändigt	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☒	☐	
	Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☒	☐	
	Skyltar, skyltskåp	☐	☒	☒	☐	
	Fönster och karmar	☐	☒	☒	☐	
	Markiser	☐	☒	☐	☒	
	Lastintag/-kaj	☒	☐	☒	☐	
	Belysningsarmaturer	☒	☐	☒	☐	
	Skyltbelysning	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lokalen, invändigt	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Innerdörr, inklusive beslag, dörrstängare	☐	☒	☐	☒	
	Dörröppnare och dörrstängare	☐	☒	☐	☒	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Sid 2 (4)

Bilaga nr: 6

ALLMÄNT forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Lokalen, invändigt forts.	Fönster och karmar	☐	☒	☐	☒	
	Glaspartier i lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Skyltar	☐	☒	☐	☒	
	Rulljalousier	☐	☒	☐	☒	
	Fast belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning för verksamheten	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Sanitetsporlin	☐	☒	☐	☒	
	Duschar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Toalett	Sanitetsporlin	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt golv	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt väggar	☐	☒	☐	☒	
	Ytskikt tak	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Pentry	Maskiner i kök och pentry	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Inredning som hyresvärden särskilt tillhanda- håller för verksam- heten		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☒	☐	☒	☐	
	Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
	Värmeväxlare	☒	☐	☒	☐	
	Värmeåtervinningssystem	☒	☐	☒	☐	
	Övriga värmeanläggningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH
UTBYTESANSVAR

Sid 3 (4)

Bilaga nr: 6

INSTALLATIONER forts.		Underhållsansvar		Utbytesansvar		Anmärkning
		Hv	Hg	Hv	Hg	
Värme forts.		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Varmvattenberedare	☒	☐	☒	☐	
	Utslagsbackar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Golvbrunnar	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
EI	Elmätare	☒	☐	☒	☐	
	Elcentraler	☒	☐	☒	☐	
	Eluttag och dosor	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Särskilt kylaggregat	☐	☒	☐	☒	
	Till- och frånluftsdon	☐	☒	☒	☐	
	Kylaggregat till data- och/eller serverrum	☐	☒	☐	☒	
	Kylaggregat till förvarings- och avfallsrum	☒	☐	☒	☐	
	Andra fläktanordningar	☒	☐	☒	☐	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, i lokalen	Lås	☐	☒	☐	☒	
	Larm	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås och säkerhet, skalskydd	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	
	Monitorer och detektorer	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar och rulltrappor	Personhissar	☒	☐	☒	☐	
	Gods-/varuhissar	☒	☐	☒	☐	
	Rulltrappor	☒	☐	☒	☐	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR LOKAL

FÖRDELNING AV UNDERHÅLLS- OCH UTBYTESANSVAR

Sid 4 (4)

Bilaga nr: 6

INSTALLATIONER forts.					
			Underhållsansvar Hv Hg	Utbytesansvar Hv Hg	Anmärkning
	Hissar och rulltrappor forts.	Andra flyttanordningar	☒ ☐	☒ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
	Tele- och datakom- munikation	Ledning för telefoni	☐ ☒	☐ ☒	
		Ledning för data	☐ ☒	☐ ☒	
		Ledning för bredband	☐ ☒	☐ ☒	
		Ledning för kabeltv	☐ ☒	☐ ☒	
		Anordningar för trådlöstv	☐ ☒	☐ ☒	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
Särskilda underhållsavtal	Underhållsavtal med extern leverantör fordras för följande utrustning/installation:		Avtal tecknas av Hv Hg		Anmärkning
	Rulltrappor		☒ ☐		
	Personhiss		☒ ☐		
	Varuhiss		☒ ☐		
	Kylaggregat		☐ ☒		Egen utr hyg
	Fjärrkyla		☒ ☐		
	Ventilation		☒ ☐		
			☐ ☐		
			☐ ☐		
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2021-		Ort/datum: 2021-		
	Hyresvärdens namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum		Hyresgästens namn: Global Puls AB		
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		
	Namnförtydligande: Pia Mejer / Mathias Svensson		Namnförtydligande:		

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 70-0261-01	Fastighetsbeteckning: Centrum 15
Omsättningshyra- minimihyra- maximihyra	Hyra ska utgå med ett årligt belopp motsvarande 7,0 % av hyresgästens omsättning under året i den i lokalen bedrivna verksamheten, exklusive moms och andra varuskatter (omsättningshyra). Med hyresgästens omsättning avses även försäljning via postorder, Internet eller liknande där varan har distribuerats till kunden via lokalen. Om hyresgästen upplåter del av lokalen till annan ska dennes omsättning inräknas. ☒ Hyran ska dock inte understiga 420 500 kronor per år (minimihyra). ☐ Hyran ska inte heller överstiga ett årligt belopp om _____ kronor (maximihyra).	
Indexuppräknig	☒ Minimihyran justeras i enlighet med indexklausul som har bifogats kontraktet varvid 100 % ska utgöra bashyra. ☐ Maximihyran justeras i enlighet med indexklausul som har bifogats kontraktet varvid 100 % ska utgöra bashyra. Omsättningshyra indexuppräknas inte.	
Hyrestillägg	Oavsett vilken hyra som hyresgästen beroende på omsättningen betalar – minimihyra, omsättningshyra eller maximihyra – ska hyresgästen alltid betala mellan parterna avtalade tillägg såsom fastighetsskatt, el, va, värme, varmvatten, kyla, ventilation och avfallshantering.	
Redovisnings- skyldighet	För hyresår motsvarande helt kalenderår ska à contohyra utgå med minimihyra och avräkning ske enligt följande stycke. Slutlig avräkning ska ske för varje kalenderår. Till underlag för sådan avräkning ska hyresgästen senast före februari månads utgång varje kalenderår tillställa hyresvärden en av auktoriserad eller godkänd revisor bestyrkt skriftlig redovisning avseende det gångna kalenderårets totala omsättning exkl. moms. Det saldo som uppkommer vid avräkningen ska regleras senast den 31 mars året efter det kalenderår avräkningen avser. Föregående kalenderårs omsättning exkl. mervärdesskatt ska fortsättningsvis ligga till grund för à contobetalning av hyra påföljande kalenderår. Dock ska som à conto betalas lägst minimihyra. Eftersom föregående kalenderårs omsättning blir slutligt bestämd först senast vid februari månads utgång varvid det nya à contobeloppet kan bestämmas ska hyran för första kvartalet utgå med samma à contobelopp som för föregående år. Saldot mellan det erlagda à contobeloppet för kvartal 1 och det nya à contobeloppet regleras senast den 31 mars. Om första hyresåret utgör del av kalenderår ska endast minimihyra utgå för den delen av kalenderåret, såvida parterna inte överenskommer om annan hyra. Hyra utgår med ☐ annan överenskommen hyra, nämligen _____ kronor. Avräkning avseende första kalenderåret ska inte ske om annan överenskommen hyra enligt föregående stycke ska betalas. Om hyresförhållandet upphör vid annan tidpunkt än vid utgången av kalenderår ska hyresgästen för tiden från och med den 1 januari till och med dagen för hyresförhållandets upphörande betala hyra baserad på föregående kalenderårs omsättning, dock lägst minimihyra. Föregående stycke gäller även för det fall att parterna med verkan från annan tidpunkt än utgången av kalenderår enas om att omsättningsbaserad hyra inte längre ska tillämpas.	
Särskilda bestämmelser		
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2021- Hyresvärdens namn: Fastighets AB Sollentuna Centrum Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Pia Mejer / Mathias Svensson	Ort/datum: 2021- Hyresgästens namn: Global Puls AB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:

TILLÄGGSBESTÄMMELSER

SOLLENTUNA CENTRUM

Avtal nr 70-0261-01

1. INLEDNING

Ett köpcentrum är en väl sammanhållen form av handel på en specifik plats vars syfte är att skapa bästa möjlighet till långsiktig försäljning och lönsamhet för både hyresgäster och fastighetsägare.

Fastighetsägaren tillsätter för detta ändamål en centrumledning vars ansvar och mandat är att genom olika åtgärder säkerställa denna långsiktiga utveckling.

Hyresgästens ansvar ligger i att väl medveten om detta förhållande åta sig att respektera beslut av centrumledning och att uppträda i enlighet med centrumets ordningsregler och profil.

Hyresgästen är också väl medveten om att varje enskild hyresgäst aktivt behöver bidra med en genomtänkt marknadsföring som står i samklang med centrumets värden och profil. Vidare skall hyresgästen vara öppen för de förslag till förbättringar och förändringar som syftar till att stärka centrumets position på marknaden.

Mot bakgrund av detta har idag hyreskontrakt ingåtts mellan;

Fastighets AB Sollentuna Centrum, org nr 556663-9810, nedan kallad hyresvärd och
Global Puls AB, org nr 556903-4951, nedan kallad hyresgäst.

Hyreskontraktet består dels av formulärblanketter utformade av Fastighetsägarna Sverige i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita och dels av bilagor fogade till formulärblanketterna. För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan formulärblanketten och bilagorna ska vad som anges i bilagorna äga företräde.

2. INFLYTTNINGSBESIKTNING

Hyresgästen är skyldig att inför tillträde till lokalen närvara vid protokollförd inflyttningsbesiktning av lokalen. Protokollet ska undertecknas av båda parter.

3. TILLTRÄDESDAG

Preliminär tillträdesdag och öppningsdag är 2021-09-01. Hyrestiden är fem år och räknas från tillträdesdagen. Hyresgästen är införstådd med att avvikelser från den angivna preliminära tillträdesdagen kan inträffa. Eventuell avvikelse ska inte medföra annan påföljd än att det faktiska tillträdet flyttas till den dag som lokalen avlämnas till Hyresgästen i avtalat skick. Hyrestidens slutdag förskjuts då i motsvarande omfattning. Hyresgästen avsäger sig således sin rätt att säga upp hyresavtalet till följd av att tillträdesdagen ändras liksom sin rätt att kräva skadestånd i anledning därav.

Det åligger Hyresvärden att underrätta Hyresgästen om beräknad tillträdesdag senast sex (6) månader i förväg, och att meddela definitiv tillträdesdag senast tre (3) månader i förväg.

Om definitiv tillträdesdag blir annan dag än vid månadsskifte sätts "t.o.m. datum" till efterföljande månadsskifte.

Parterna är införstådda med och accepterar att sedan lokalen tagits i bruk kommer sannolikt smärre injusteringsarbeten och åtgärdande av slutbesiktningsanmärkningar att behöva utföras. Målsättningen är att injusteringarna i möjligaste mån ska vara klara vid tillträdesdagen. Samtliga besiktningsanmärkningar från Hyresvärdens slutbesiktning av entreprenaden i dess helhet skall vara åtgärdade senast tre (3) månader efter den definitiva tillträdesdagen och Hyresvärden och dennes entreprenör skall äga rätt till tillträde till lokalen i detta syfte.

Hyresgästen skall påbörja försäljningsverksamhet i lokalen senast 30 dagar efter den definitiva tillträdesdagen. Vid försening skall Hyresgästen omgående betala ett vite som utgör ett tillägg på hyran motsvarande ett halvt prisbasbelopp till Hyresvärden för varje påbörjad vecka som förseningen varar.

4. BUTIKSINREDNING

Före påbörjande/ändring av butikens anpassningsåtgärder skall hyresvärden ta del av och godkänna butikens layout och inredning.

Butiksskötsel

Butikerna skall skötas professionellt med höga krav på ordning, städning och kundmiljö. I det fall hyresgästen missköter kravet på butiksskötsel har hyresvärden rätt att utföra detta på hyresgästens bekostnad.

Yrkeskunnande

Expediterna i butiken skall besitta en professionell inställning till affärsverksamhet och ha ett dokumenterat bransch-kunnande.

Med anledning av ovan angiven inriktning för Sollentuna Centrum förväntar sig hyresvärden att hyresgästen skall kunna uppvisa en hög omsättning i den rörelse hyresgästen bedriver i butikslokalen.

5. ANVÄNDANDET AV LOKALEN

Lokalen uthyres för att användas till försäljning av uteslutande följande varor eller bedrivande av följande verksamheter:

Bransch:	Service & Tjänster	SNI-kod: 96 040
Sortiment:	Professionella hudvårdsbehandlingar	
Koncept:	Global Puls sortiment	

Butiken skall drivas under namnet **Global Puls**.

Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får således i den förhyrda lokalen inte bedrivas andra verksamheter eller försälas andra varor än de som uppräknats här ovan.

Det är av yttersta vikt för hyresvärden att centrumets attraktivitet bibehålles och att butiksmixen utvecklas på ett kontrollerat sätt.

Hyresgästen skall hålla en hög bransch- och servicestandard. Hyresgästen skall tillhandahålla ett tidsenligt varuutbud för sin bransch samt ett tillräckligt stort varulager i förhållande till butikens yta och förväntade omsättning.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästen inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden ändrar eller justerar sortiment (annat än i mindre omfattning), koncept eller rörelsens namn. Orsaken är att hyresvärden måste se till att fastighetens attraktivitet bibehålles och att butiksmixen i fastigheten utvecklas på ett kontrollerat sätt.

Hyresgästen är införstådd med och accepterar att hyresgästen inte har någon exklusiv rätt att bedriva den verksamhet som hyresgästen skall bedriva i lokalen och att andra verksamheter (inklusive med hyresgästen konkurrerande verksamheter) förekommer i fastigheten och på handelsplatsen.

Hyresgästen är skyldig att följa de krav på kassaregister som vid var tid föreskrivs av myndigheter. Hyresgästen är skyldig att tillse att kunder till handelsplatsen skall kunna erlagga betalning i lokalen med betalnings- och kreditkort, till exempel VISA och Master Card.

Tillstånd m m

Hyresgästen ansvarar för att hans verksamhet drivs i enlighet med gällande lagar och regler. Hyresgästen är skyldig att på egen bekostnad inhämta alla tillstånd och liknande som behövs för hans verksamhet i lokalen.

För det fall hyresgästen skall utföra åtgärd till följd av krav från myndighet eller motsvarande skall hyresgästen samråda med hyresvärden i god tid innan åtgärden vidtas.

Hyresvärdens tillstånd krävs för hantering av brandfarliga eller explosiva varor med särskilt krav på förvaring.

Av hyresvärden vid varje tidpunkt upprättade ordningsregler skall följas. Hyresgästen skall tillse att dessa efterlevs även av anställd och annan personal.

För det fall hyresgästen inte uppfyller sina åtaganden enligt denna punkt äger hyresvärden rätt att utföra åtgärden på hyresgästens bekostnad. Om hyresgästen inte fullföljer sina skyldigheter enligt ovan kan hyresrätten komma att förverkas enligt 12 kap 42 § första stycket Jordabalken.

Miljöpolicy

Hyresgästen åtar sig att följa den vid var tid för centrumet gällande miljöpolicy. Hyresgästen förbinder sig och godtar att aktivt hålla sig informerad om den vid var tid gällande miljöpolicy genom det extranät för hyresgäster som hyresvärden tillhandahåller vilket hyresgästen bereds tillgång till.

6. ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA UTRYMMEN

Allmänna utrymmen utgörs av sådana utrymmen som parterna, andra hyresgäster och allmänheten har tillträde till. Sådana utrymmen utgörs, utan att uppräkningsen är uttömmande, bland annat av följande ytor, inredning och utrustning:

- inomhustorg och invändiga kundgångar,
- allmänna bekvämligheter såsom toaletter och sittplatser
- infarter, utfarter, parkeringar
- grönytor och planteringar

Gemensamma utrymmen utgörs av sådana utrymmen som både hyresvärden och hyresgästerna har tillträde till. Sådana utrymmen utgörs, utan att uppräkningsen är uttömmande, bland annat av följande utrymmen, med inredning och utrustning:

- lastgator för truckar och bilar
- lastbryggor och transportkorridorer, trapphus samt transporthissar, kundhissar och samtliga rulltrappor/rullband i centrumet (med undantag för sådana rulltrappor/rullband som endast betjänar enskild hyresgäst i centrumet)
- inomhustorg och invändiga kundgångar
- allmänna bekvämligheter och hygienutrymmen såsom toaletter, vilorum, amningsrum, lekrum, sittplatser, service- och informationsdisk, serviceutrymmen, etc
- skyltar inom de gemensamma personalutrymmena
- hissar och gemensamma personalutrymmen
- apparatrum, tekniska utrymmen och anläggningar (såsom anläggningar för värme, kyla, ventilation, vvs m.m.)
- parkeringsplatser, parkeringshus, takområden och utomhustorg
- yttre planteringar, markområden och grönområden samt därtill hörande anordningar och byggnader, t ex belysningsskyltar, kundvagnsställ, papperskorgar, flaggstänger etc.
- sprinkler och brandlarmsanslaggning

Brukandet av de dessa ytor ska ske på följande villkor:

- a) Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter skall hållas fria från hinder. Det åligger därför hyresgästen att omgående bortföra levererade varor och material från dessa områden och att inte nyttja dem som uppställningsplats. Transport och varuleveranser till och från fastigheten skall ske före klockan 10.00.

- b) Exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller dylikt samt utdelande av flygblad i de allmänna samt gemensamma utrymmena är inte tillåtet utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Samma gäller beträffande uppställande av byggnadsmaterial eller inredning.
- c) Sopor och avfall skall av hyresgästen transporteras till därför avsedd plats för sophämtning. Sopor och avfall får under inga omständigheter placeras i kundutrymmen.
- d) Nödutgångar och utrymningsvägar skall ovillkorligen hållas fria från hinder. Branddörrar får inte blockeras eller ställas öppna och regler om rökförbud ska följas. Inget brännbart material får finnas i fastighetens allmänna samt gemensamma utrymmen, entréer, portar eller innergårdar. Hyresvärden äger rätt att omedelbart och på hyresgästens bekostnad bortforsla sådant hinder.
- e) De gemensamma utrymmena hålls öppna och tillgängliga för allmänhet och hyresgäster under tider som fastställs av hyresvärden. Hyresvärden förbehåller sig rätten att av säkerhets- och ordningsskäl tillfälligt stänga fastigheten. Hyresgästen har ej rätt till hyresnedsättning eller ersättning av något slag för skada p.g.a. utrymning eller stängning till följd av brand, bombhot eller annat säkerhets- eller ordningsskäl.
- f) Hyresvärden äger rätt att bortforsla och slänga kvarlämnade varor, material, skyltställ och dylikt på de allmänna samt gemensamma ytorna på hyresgästens bekostnad.

Bestämmelser rörande de gemensamma utrymmenas utnyttjande kan av hyresvärden ändras, utvidgas eller inskränkas. Hyresgästen förbinder sig uttryckligen att respektera samtliga vid varje tidpunkt gällande regler och bestämmelser för de gemensamma utrymmena samt att få dem respekterade av sina anställda och leverantörer.

Vid skada

Hyresgästen skall väl vårda såväl den upplåtna lokalen som hyresvärdens egendom i övrigt. Hyresgästen skall oavsett vållande ersätta hyresvärden all skada på fastigheten, som orsakats av honom själv, av hans anställda och av andra, som han gett tillträde till lokalen.

Hyresvärden friskriver sig från allt ansvar för skada av vad slag det vara må på Hyresgästens fordon eller däri förvarad egendom uppkomna vid Hyresgästens nyttjande av parkeringsplatser.

Ersättningsskyldighet föreligger inte för hyresgästen, om skadan orsakats av någon som för hyresvärdens räkning utför arbete i lokalen eller i övrigt på begäran av hyresvärden besöker lokalen. Vid brandskada gäller vad som stadgas i 12 kap jordabalken.

Hyresgästen skall genast såväl muntligt som skriftligen meddela hyresvärden om skada inträffat. Fullgörs inte anmälningsskyldigheten svarar hyresgästen för den skada som uppkommer på grund av hans underlåtenhet.

Öppethållande av gemensamma utrymmen

De gemensamma utrymmena hålls öppna och tillgängliga för allmänhet och hyresgäster under de tider som fastställs av hyresvärden efter samråd med hyresgästerna.

Drift, underhåll och service

Det åligger hyresvärden att ombesörja drift, underhåll, besiktning och service av gemensamma utrymmena och tekniska anordningar. Kostnaderna härför skall betalas av hyresgästerna.

Hyresvärden ansvarar inte gentemot hyresgästen för någon skada denne lider som en följd av att hyresvärden, på grund av omständighet utanför hyresvärdens direkta kontroll, inte fullgör sitt åtagande enligt ovanstående stycke.

Hyresgästen har att erlægga sin andel av de gemensamma kostnaderna som en avgift utöver hyran.

Dessa kostnader fördelas i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan.

De gemensamma kostnaderna enligt ovan skall vara de kostnader som erfordras för att väl underhålla och driva de gemensamma utrymmena och tekniska anordningarna (inklusive erforderliga besiktningar, service och revisioner) på sätt som är ändamålsenligt med hänsyn till affärsverksamheten i centrumet som helhet, myndighetskrav och fastighetens goda bestånd.

Med underhåll enligt detta stycke avses även erforderlig arbetsprestation samt utbyte av alla engångsartiklar, förslitningsdetaljer, och uttjänta anordningar enligt exempel nedan samt därmed jämförbara anordningar i centrumet. Utbyte inom ramen för underhåll enligt detta stycke sker huvudsakligen för att återställa en anordnings-, anläggnings-, komponents-, varas- m.m. funktion till ursprunglig nivå.

Sådant utbyte kan även ske för att förhöja standarden i anordningar eller annat i köpcentrumet till en nivå som krävs enligt vid var tid gällande lag eller myndighets föreskrift/beslut eller annars medför ekonomisk nytta för hyresgästen.

Nedan följer en förteckning över gemensamma kostnader, utan att förteckningen för den skull skall anses vara fullständig.

- a) *Energi:*
Värme, kyla, vatten, ventilation och el
- b) *Säkerhet:*
Vakthållning inklusive skötsel och underhåll av larmskydd, öppning och stängning av centrumet, bevakning och uttryckningskostnader, sprinkler, brandsläckare, nödbelysning, nödhandtag, utrymningsskyltar etc.
- c) *Renhållning:*
Städning, renhållning, avfallshantering, snöröjning (inkluderar bl.a. både mark och takytor på och i anslutning till köpcentrumet), sandning och fönsterputs.

d) *Tillsyn, underhåll, reparation och förvaltning:*

Avseende golv, innertak, väggar, dörrar, glastrutor, tekniska försörjningssystem, samt tex fontäner, hissar, lyftbord och rulltrappor samt rullband, kylmaskiner, tryckkärl, jalousier och andra typer av entrepartier inkl. glasade sidopartier, vilobänkar, sittgrupper, växter, papperskorgar, askfat, kundvagnsställ, dekorationer, anvisningsskyltar, armaturer, lysrör, glödlampor, ledbelysning samt armatur högtalaranläggningar, skyltar, kundtoaletter, kostnader för driftsupport samt teknisk och ekonomisk förvaltning inkl kundservicefunktioner etc.

e) *Besiktning och revisioner:*

OVK-besiktning av ventilationssystem i centrumet, brandskydd, hissar samt rulltrappor och rullband, portar, tryckkärl, kylmaskiner etc., elrevisioner m.m.

Såsom ett förtydligande gäller, oaktat vad som annars framgår av bilaga gällande systematiskt brandskydd, att Hyresvärden ombesörjer installation, underhåll, utbyte och anordnande av tekniskt brandskydd relaterat krav på systematiskt brandskydd i centrumets gemensamma utrymmen samt för dess allmänna funktion men dessa åtgärder utförs på hyresgästens bekostnad enligt principer i denna punkt.

Hyresgästen skall månads-/kvartalsvis i förskott betala ett à-contobelopp för de beräknade kostnaderna, för närvarande 540 kr/kvm/år.

Vid kalenderårets slut skall mellanskillnaden, mellan de faktiska kostnaderna och à-conto-beloppen regleras mellan parterna efter det att hyresvärden redovisat dessa kostnader. Hyresvärdens redovisning skall vara hyresgästen tillhanda snarast efter kalenderårets slut, normalt ej senare än tre (3) månader efter kalenderårets slut. Dessa kostnader är att betrakta som hyra. Det åligger hyresvärden att svara för gemensamma kostnader för outhyrda lokaler, vilka dessa skall belastas med enligt ovan redovisad beräkningsgrund.

7. ÖPPETHÅLLANDETIDER

Nedan angivna minimiöppettider gäller för närvarande. Hyresvärden har dock rätt att besluta om nya minimiöppettider efter samråd med butikerna. Hyresgästen förbinder sig att följa de minimiöppettider som är fastställda av hyresvärden.

Följande tider utgör för närvarande minimiöppettider:

Vardagar 10.00 - 20.00

Lördag 10.00 - 18.00

Söndag samt annan helgdag 10.00 - 18.00

Förlängda öppettider kan komma att hållas vid särskilda tillfällen som kring jul samt särskilda evenemang som motiverar till detta.

Inför varje år informerar centrumledningen om avvikande öppettider och stängda dagar.

Enskild butik får inte under några omständigheter hålla stängt under gemensamma öppettider.

För det fall att hyresgästen vill utöka sina öppettider måste detta kommuniceras med centrumledningen samt handelsplatsens ordinarie vaktbolag, vars kostnad hyresgästen står för.

8. ÖVERLÅTELSE OCH UTHYRNING I ANDRA HAND

Uthyrning i andra hand

Hyresgästen äger icke utan hyresvärdens skriftliga tillstånd upplåta lokal i andra hand. Hyresgästen skall alltid i god tid inför en förestående andra hands upplåtelse skriftligen informera hyresvärden om upplåtelsens varaktighet, tilltänkt hyresgäst samt omständigheter i övrigt som är av vikt för hyresvärden vid dennes beslut. Upplåtelse i andra hand medges endast om hyresgästen har beaktansvärda skäl för det och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Om hyresgästen hyr ut hela eller delar av lokalen i andra hand skall hyresgästen vara registrerad för moms vid andrahandsuthyrning. För det fall hyresvärden drabbas av kostnad och/eller förlorar avdragsrätt för moms pga av hyresgästens försumlighet, underlåtenhet eller annat felaktigt agerande i förhållande till detta stycke äger hyresvärden rätt till ersättning för all den skada denne lider på grund därav.

Hyresgästen förbinder sig vidare att inte utan motsvarande tillstånd medge annan att driva någon form av rörelse eller verksamhet i den förhyrda lokalen.

Överlåtelse rätt

Hyresrätten till lokalen får ej överlåtas utan skriftligt samtycke från hyresvärden. Hyresrätten får överlåtas endast till den som skall överta hyresgästens verksamhet och som hyresvärden skäligen kan godkänna med hänsyn till hans branschkunskande, ekonomiska ställning ochandel.

Hyresgästen har att utge skälig ersättning för hyresvärdens kostnader för att administrera en ansökan om överlåtelse av hyresrätten.

Ändring av hyresgästbolagets ägarförhållande som påverkar parternas hyresförhållande skall anmälas till hyresvärden.

9. PANTSÄTTNING OCH INSKRIVNING

Hyresgästen äger inte rätt att upplåta panträtt i hyresrätten till lokalen till säkerhet för hans skuld av vad slag det vara må.

Detta avtal får inte inskrivas.

10. MARKNADSFÖRING

Hyresvärden ansvarar och ombesörjer all marknadsföring av Sollentuna Centrum. Hyresvärden har rätt att för marknadsföring av Sollentuna Centrum använda sig av Hyresgästens logotype och varumärken.

Hyresgästen är förbjuden att inom Sollentuna Centrum exponera varor utanför lokalen. Hyresgästen får enbart efter Hyresvärdens godkännande sätta upp prisskyltar, affischer, flaggor, skyltställ, varuvagnar, banderoller och liknande direkt på fasader eller i skyltfönster (utsida eller insida). Förutsatt att Hyresvärden ger sitt godkännande ska eventuella åtgärder utföras på ett snyggt och enhetligt och professionellt sätt.

11. MARKNADSFÖRINGSBIDRAG

Hyresgästen skall utöver hyra och tillägg till hyresvärden även erlagga ett marknadsföringsbidrag med en (1) % procent av hyresgästens årsomsättning. Marknadsföringsbidraget skall dock aldrig understiga 31 000 kronor eller överstiga 144 000 kronor per år.

Marknadsföringsbidraget som är att anse som hyra, erläggs samtidigt som hyran i övrigt.

Betalning av slutligt marknadsföringsbidrag för året skall ske samtidigt med betalning av garantihyran för andra kvartalet året efter.

Därvid gäller att Hyresvärden med Hyresgästens slutliga årsomsättning som underlag skall fastställa den eventuella avvikelse som uppstått mellan preliminärt och slutligt marknadsföringsbidrag. Mellanskillnaden betalas, alternativt tillgodoräknas Hyresgästen.

Hyresgästen skall utan anfordran till hyresvärden senast 31 mars årligen avlämna en av hyresgästens ordinarie revisor verifierad redovisning avseende dels det gångna kalenderårets totalomsättning

12. KOMMUNIKATION

Om hyresgästen inte har meddelat annat, är den uthyrda lokalens adress rätt adress, under vilken hyresvärden kan tillställa hyresgästen meddelande rörande hyresförhållandet.

Det är viktigt för hyresvärden att kunna kommunicera med hyresgästerna på ett rationellt sätt. Hyresgästen är därför skyldig att på egen bekostnad hålla sig med e-mail i lokalen.

Hyresvärden har för centrumet och dess hyresgästers användning en app för internkommunikation, Appen är exklusivt för hyresvärden, bolag i dess koncern och centrumets hyresgäster och hyresgästens personal, för närvarande benämnt till vilket hyresgästen erhållit inloggningsuppgifter. Hyresgästen åtar sig att bevara sina inloggningsuppgifter i säkert förvar och att tillse att inloggningsuppgifterna inte sprids till tredje man. Hyresgästen åtar sig att regelbundet hålla sig uppdaterad med den information (både allmän och för

hyresgästen specifik information) som från tid till annan delges via samt att enligt instruktioner använda för viss kommunikation med hyresvärden.

Från tid till annan anslagen information/instruktioner över utgör i förekommande fall avtalsinnehåll såsom exempelvis avseende ändringar i/gällande miljöpolicy, omsättningsrapportering m.m.

För centrumets planering och uppföljning förbinder sig hyresgästen att utan anfordran redovisa löpande omsättningssiffror till hyresvärden genom centrumledningen i de av hyresvärden anvisade sätt och kommunikationskanaler.

Ändringar eller tillägg i kontraktet är giltiga endast efter skriftlig överenskommelse mellan parterna eller efter skriftlig bekräftelse. Sådana ändringar och tillägg skall bifogas som bilaga till detta avtal.

13. HYRESGÄSTENS AVTALSBROTT

Bryter hyresgästen mot något åtagande i detta avtal, skall hyresgästen vara skyldig att vid varje sådant tillfälle efter skriftlig anmodan omgående betala vite till hyresvärden uppgående till 1 000 kronor per avtalsbrott.

I händelse av grovt avtalsbrott, skall hyresgästen vara skyldig att vid varje sådant tillfälle omgående betala vite till hyresvärden uppgående till

Lokal	- 150 kvm	3 % på förgående årshyra
Lokal	150- 500 kvm	2 % på förgående årshyra
Lokal	över 500 kvm	1 % på förgående årshyra

Som grovt avtalsbrott skall betraktas bl.a. att hyresgästen bryter mot åtagandet att på utsatt tid öppna och stänga butiken eller på annat vis bryter mot gällande öppethållandetider.

Om hyresvärden drabbas av en skada på grund av hyresgästens avtalsbrott ska hyresgästen utöver vad som framgår ovan dessutom betala skadestånd till hyresvärden motsvarande den faktiska skadan.

14. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

Byggnads-, installations- och inredningsarbeten i förhyrd lokal eller ändringar som utföres efter inflyttningstidpunkt och under den tid hyresförhållandet består, får endast utföras enligt av hyresvärden på förhand granskade och godkända ritningar samt av entreprenör som hyresvärden skäligen kan godkänna. Hyresgästen ansvarar för att arbeten enligt detta stycke utförs fackmannamässigt enligt gällande regler och föreskrifter samt villkor i detta avtal.

Kostnad för uppdatering av hyresvärdens ritningar bekostas av hyresgästen.

Hyresgästen ska tillse att utrymmen som fastighetsskötare och personal från energiverk, VA-verk, teleföretag 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.

Tillägg

I centrumet har installerats ett system för hantering av en för alla hyresgäster gemensam presentkortslösning knutet exklusivt till centrumet och dess hyresgäster. Hyresgästen samtycker och förbinder sig att följa och upplysa sig om de regler som vid var tid gäller för presentkortshantering i centrumet.

Hyresgästen ger härmed hyresvärden under hela den tid då hyresförhållandet mellan parterna varar samt en (1) vecka därefter en fullmakt att å hyresgästens vägnar förfoga över eventuella hyresgästen tillhöriga medel på konto som vid var tid ansluts till presentkortslösningen.

Detta avtal villkoras av

- att hyresvärdsbolagets styrelse godkänner blivande hyresavtal
- i dagsläget kända omständigheter och fysiska förutsättningar och inkluderar inte förhållanden utanför hyresvärdens kontroll och som denna rimligtvis inte kunnat eller borde kunnat förutse.

Detta avtal är endast giltig under förutsättning av att båda parterna undertecknat densamma.

Stockholm den / 2021
Fastighets AB Sollentuna Centrum

..... den / 2021
Global Puls AB

.....

.....

Pia Meijer / Mathias Svensson

.....
Namnförtydligande

TYPNUMSBESKRIVNING

SOLLENTUNA CENTRUM

Avtal nr 70-0261-01

LOKALENS SKICK VID ÖVERLÄMNANDE

Butiksyta

G Grovslipad Betong yta

V Lokalomslutande väggar – Lagerplyfa och gips (Inte spacklad)

T

Ö Jalousi och glas/vägg i front, levereras enligt uppritad ritning. Front och övriga lokalomslutande väggar, håller säkerhetsklass 1. Tillkommande uppgraderingar tillförs aktuell hyresgäst Anpassning

Personalutrymmen

Bakre utrymme levereras enligt bifogat. Personalutrymme är bestyckad med fullt utrustat wc, fullt utrustat pentry (Micro, kyl samt diskbänk). Grundbelysning och de krav som ställs för brandsäkerhet är uppfyllda vid överlämnandet. All teknik för inbrottsäkerhet i dessa utrymmen är hyresgästens åtagande.

Ventilation

Ventilation skall levereras i sin helhet för att upprätthålla myndighetskrav.

Eventuella anpassningar för tillkommande undertak och personalutrymmen, utöver Basic, bekostas av hyresgäst.

Avsättning för möjlighet till anslutning av komfort kyla skall finnas i varje lokal. 20W/kvm

Sprinkleranläggning

Sprinkler, brandlarm, utrymningslarm samt nödbelysning monteras mot yttertak. Hyresgäst bekostar dubbeldetektering av dessa, då undertak eller annan byggnation kräver detta.

El

Elmatning dras fram till lokalen och en anpassad central monteras. Elcentralen bestyckas med huvudbrytare – huvudsäkring – elmätare (om inte det finns undermätare på central plats) – skenor för att montera övrig elutrustning (jordfelsbrytare, säkringar mm)

Tele

Telematning dras fram – 10 pars kopparledning eller fiber (beror på om det finns tillgängligt) som avslutas i en teleplint. Avgörande tas vid aktuellt projekt

Utrymning, skyltar, nödbelysning, musik.

Utrymningsskyltar och nödbelysning är monterade enligt myndighetskrav.

Talande utrymningslarm är installerat. Butiks egen musikanläggning måste anslutas till särskilt eluttag.

Lokalen är inredd med det antal utrymningsdörrar som brandskyddsdocumentationen kräver för Basic utförande. Dessa dörrar är fullt bestyckade enligt de krav som brand och inbrottsäkerhet kräver i grundutförande. Tillkommande portar och ev. tillkommande utrymningsdörrar som krävs efter anpassning, beskostas av hyresgäst.

Utrymningsskyltar monteras för att klara kraven så som lokalen hyrs ut, i grund utförande. Tillkommande utrymningsskyltar bekostas av hyresgäst, då detta krävs på grund av tillkommande inredning och/eller väggar.

Generellt

Om hyresgäst önskar/behöver genomföra förändringar och därmed avsteg från typrumsbeskrivningen bekostar hyresgästen dessa åtgärder själv och är samtidigt skyldig att beställa anpassning kring sprinkler, brandsäkerhet samt ventilation av fastighetsägarens totalentreprenör.

Om det under projekteringen framkommer fastighetstekniska begränsningar inom lokalen skall hyresgästens lokal-layout anpassas utefter dessa begränsningar. Hyresgästen skall inte motsätta sig sådana förändringar.

Stockholm den / 2021
Fastighets AB Sollentuna Centrum

..... den / 2021
Global Puls AB

.....

.....

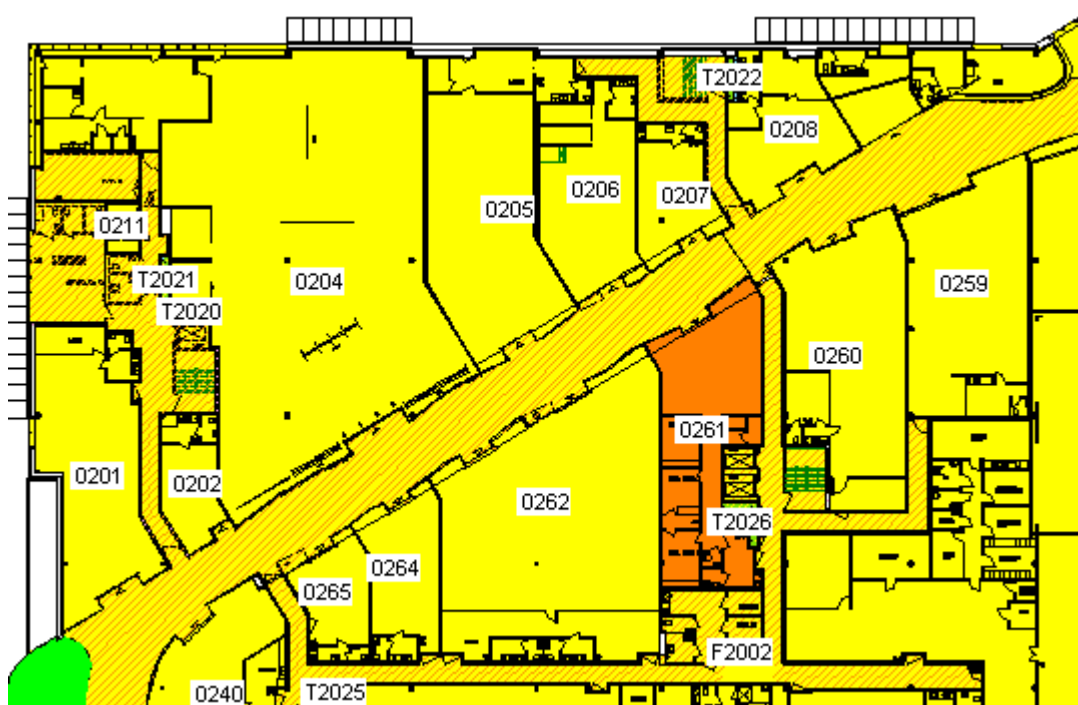
Pia Meijer / Mathias Svensson

.....
Namnförtydligande

BILAGA 10

till hyreskontrakt nr 70-0261-01 mellan Fastighets AB Sollentuna Centrum (556663-9810) (Hyresvärd) och Global Puls AB (556903-4851) (Hyresgäst)

Fastighet: Centrum 15, Sollentuna kommun

RITNING

Stockholm 2021-....-....

Fastighets AB Sollentuna Centrum

..... 2021-....-....

Global Puls AB

Pia Meijer / Mathias Svensson

Namnförtydligande