

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Parter	Namn: Klövern Magasinet AB		Personnr/orgnr: 556737-6198									
Hyresvärd	Adress: Spelhagsvägen 13, 611 31 Nyköping											
Hyresgäst	Namn: Qvarnen Tapas AB		Personnr/orgnr: 559180-1914									
	Aviseringsadress: c/o Enroth Redovisning AB, Järnag. 7, 151 71 Södertälje											
Restaurangens namn/varumärke	Restaurangens namn/varumärke: Qvarnen Tapas											
Hyresobjektets adress	Gata: V Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping											
	Kommun: Nyköping	Fastighetsbeteckning: Nyköpings Bruk 1										
2. Rätten till restaurangens namn/varumärke	Rätten till restaurangens namn/varumärket och rätten att nyttja namnet/varumärket tillhör: ☒ Hyresgästen. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke följa hyresgästen. Hyresvärden har inte rätt att, utan den ovan angivna hyresgästens skriftliga tillstånd, uthyra restaurangen till ny operatör under detta namn. ☐ Hyresvärden. Hyresgästen medges rätt att nyttja namnet/varumärket i sin rörelse under den avtalade hyrestiden. Hyresgästen har inte rätt att nyttja namnet i annan verksamhet än vad som ryms inom ramen för detta kontrakt. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke återgå till hyresvärden.											
3. Restauranglokalens skick och användning	Lokalen hyrs ut i befintligt skick för att användas till restaurangrörelse: ☒ Lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt 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: 1									
4. Restauranglokalens storlek och omfattning	☒ Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar). Lokalen omfattar totalt ca 270 m ² med följande fördelning: <table><tr><td>Serveringsarea ca</td><td>130</td><td>m²</td></tr><tr><td>Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca</td><td>110</td><td>m²</td></tr><tr><td>Övrig area ca</td><td>30</td><td>m²</td></tr></table> Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.		Serveringsarea ca	130	m ²	Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	110	m ²	Övrig area ca	30	m ²	Bilaga: 2
Serveringsarea ca	130	m ²										
Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	110	m ²										
Övrig area ca	30	m ²										
5. Garage och parkeringsplatser	☐ I den förhyrda lokalen ingår _____ garageplatser för personbilar. ☐ I förhyrningen ingår _____ parkeringsplatser på mark. ☒ I förhyrningen ingår tillfart för bil för i- och urlastning. Hyresvärden ansvarar för skötsel av parkeringsytor på mark och för att de förhyrda platserna markeras och reserveras för hyresgästen.											
6. Gränsdragningslista	Fördelning av ägar- och underhållsansvar avseende fastigheten och lokalen har angetts i bifogad gränsdragningslista.		Bilaga: 3									
7. Inredning	☒ Lokalen hyrs ut utan särskild för verksamheten avsedd inredning. ☐ Lokalen hyrs ut med den inredning, som framgår av den av båda parterna godkända förteckningen i gränsdragningslistan. Ansvar för underhåll, utbyte och ägande avseende inredningen framgår av gränsdragningslistan.											

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign
------	------

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

8. Skötsel, drift, reparationer och underhåll	Ansvar för skötsel, drift, reparationer och underhåll avseende fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst i gränsdragningslistan (se bilaga <u>3</u>). Hyresgästen har inte rätt att, utan hyresvärdens skriftliga godkännande, utföra ombyggnader eller andra ändringsåtgärder som medför ingrepp i eller påverkar fastighetens stomme, installationer eller anläggningar såsom exempelvis el, va och ventilation. I det fall hyresvärd eller hyresgäst åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte vidtar rättelse inom skälig tid efter skriftlig uppmaning, har den andra parten rätt att fullgöra skyldigheten/åtgärden på bekostnad av den part som ska bära underhållsansvaret enligt fördelningen i gränsdragningslistan.																							
9. Återställande vid avflyttning	Hyresgästen ska vid avflyttning, om inte annat har överenskommit, på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medta och bortforsla hyresgästens tillhörig inredning och utrustning samt reparera uppkomna skador och i övrigt återställa lokalen i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen.																							
10. Hyrestid	Från och med den: 2018-12-01	Till och med den: 2025-11-30																						
11. Uppsägningstid och förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ <u> </u> år ☒ <u>36</u> månader.																							
12. Hyra	☒ Hyran uppgår till <u>Se bilaga 1</u> kr per år, exklusive nedan markerade tillägg. ☐ Hyran, exklusive nedan markerade tillägg, ska baseras på omsättningen i den rörelse som hyresgästen bedriver i lokalen, enligt villkor och beräkningsgrund som har angetts i bifogad omsättningshyresklausul.		Bilaga: <u>1</u>																					
13. Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.		Bilaga: <u>1</u>																					
14. Fastighetsskatt	☒ Ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Ingår i hyran.		Bilaga: <u>1</u>																					
15. Värme och varmvatten	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende värme och varmvatten. ☒ Hyresvärden ombesörjer erforderlig uppvärmning av lokalen. Hyresvärden ska tillhandahålla varmvatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för uppvärmning och varmvatten enligt bifogad driftskostnadsklausul. ☐ I hyran ingår att hyresvärden ska ombesörja erforderlig uppvärmning av lokalen och tillhandahålla varmvatten under hela året.		Bilaga: <u>1</u>																					
16. Kyla och ventilation	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende kyla. <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Hyresvärden tillhandahåller</td> <td style="width: 33%;">ingår i hyran</td> <td style="width: 33%;">ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul</td> </tr> <tr> <td>☐ Rumskyla</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Frånluftsventilation</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Till- och frånluftsventilation</td> <td>☒</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyla till- och frånluftsventilation (komfortkyla)</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyla till data- och/eller serverrum</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> </table>			Hyresvärden tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	☐ Rumskyla	☐	☐	☐ Frånluftsventilation	☐	☐	☐ Till- och frånluftsventilation	☒	☐	☐ Kyla till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐	☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐
Hyresvärden tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul																						
☐ Rumskyla	☐	☐																						
☐ Frånluftsventilation	☐	☐																						
☐ Till- och frånluftsventilation	☒	☐																						
☐ Kyla till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐																						
☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐																						
☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐																						
17. Vatten	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende vatten. ☒ Hyresvärden ska tillhandahålla vatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för vattenförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. ☐ I hyran ingår att hyresvärden ska tillhandahålla vatten under hela året.		Bilaga: <u>1</u>																					

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign 	Sign 
--	--

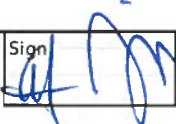
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

18. El	☒ Hyresgästen tecknar eget abonnemang för el. ☐ Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för elförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga: ☐ El ingår i hyran.		
19. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig dels att tillhandahålla utrymmen 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. Ägar- och underhållsansvar för avfallsutrymmen och kärl har angetts i gränsdragningslistan. ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresgästen är skyldig att bekosta bortforsling av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresvärden samordnar hämtningen av avfall för flera hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av hämtningskostnaden. Lokalens andel av hämtningskostnaden 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. Bilaga: 1		
20. Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga: 1
21. Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga: 1
22. 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 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 12,6 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 ersättningen 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 vad som avtalats om hyrans betalning.		
23. 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.		
24. 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 tid 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. Bilaga: 1		

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign		Sign	
------	---	------	---

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

25. Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska han för hyresvärdens i god tid före arbetets utförande företa byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.
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. Har hyresgästen inom nämnda tid inte åtgärdat fel och brister, har hyresvärdens rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärdens eller någon som företräder hyresvärdens eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållande i hyresgästens verksamhet.
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärdens till följd härav enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärdens utge ersättning med motsvarande belopp.
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga: 1
30. Hyrans betalning	Hyran betalas i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början ☐ genom insättning på PlusGiro nr _____ ☐ bankgiro nr _____ ☒ Enligt avi
31. 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.
32. Nedsättning av hyra	Avtalat skick m.m. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärdens 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 hyresvärdens 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 hyresvärdens låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärdens 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 hyresvärdens låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller i fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga: 1
33. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärdens ska på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller kontrakt fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärdens innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen
34. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärdens rätt att sätta upp skylt som ger god exponering av restaurangen under förutsättning att hyresvärdens inte har befogad anledning att vägra detta och att hyresgästen har inhämtat erforderligt tillstånd av berörda myndigheter. ☐ Hyresvärdens skyltprogram, som hyresgästen förbinder sig att följa, har angetts i bilaga. Bilaga: 1 Övriga anordningar som markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll, såsom fasadrenovering, ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaderna i godtagbart skick. Hyresvärdens 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 sätta upp automater och skyltskåp på ifrågakvarnande väggar.
35. Yttre åverkan	☐ Hyresvärdens ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen hörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bänkar och foder.

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantribrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign



Sign



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

36. Lås, larm och övervakning	Ansaret för lås, larm och övervakning för fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt gränsdragningslistan (se bilaga 3). Ägaransvar innebär att lokalen ska utrustas med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltigheten av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring. I ansvaret ingår också att förse andra utrymmen som ingår i förhyrningen med lås- och säkerhetsanordningar i den omfattning som krävs för verksamheten.		
37. Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken 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.		
38. 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 upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
39. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☒ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: 1 94 500 kr Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.		
40. Hantering av personuppgifter	☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga: 1		
41. Särskilda bestämmelser	Bilaga:		
42. Bilagor	Besiktungs- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	1
	Ritningar	bilaga nr:	2
	Gränsdragningslista	bilaga nr:	3
	Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	1
	Indexklausul	bilaga nr:	1
	Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	1
	Driftskostnadsklausul	bilaga nr:	1
	Trappstädning	bilaga nr:	1
	Snöröjning och sandning	bilaga nr:	1
	Miljöklausul	bilaga nr:	1
	Brandskyddsklausul	bilaga nr:	1
	Nedsättning av hyra	bilaga nr:	1
	Skyltprogram	bilaga nr:	1
	Säkerhet	bilaga nr:	1
	Personuppgiftsklausul	bilaga nr:	1

Upplysning

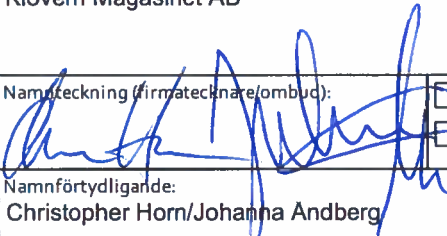
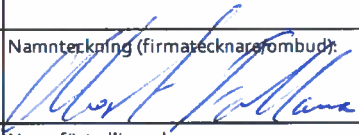
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantribrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

43. 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: Nyköping/2018-		Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Klövern Magasinet AB		Hyresgästens namn: Qvarnen Tapas AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 		Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Christopher Horn/Johanna Andberg		Namnförtydligande: Mesut Fallama	
44. Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

HYRESKONTRAKT Nr: 7426–10015–05

HYRESVÄRD: Klövern Magasinet AB

HYRESGÄST: Qvarnen Tapas AB

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1 SKICK, STORLEK, OMFATTNING OCH ANVÄNDNING

1.1 LOKALENS UTFORMNING OCH SKICK

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, med beaktande av vad som framgår nedan, i befintligt skick. Hyresvärden ska innan hyrestiden iordningställa lokalerna enligt följande:

Anpassning av ventilationen görs samt utbyte av armaturer i kök och på uteservering. Hyresvärden skall vara beställare av den entreprenad som hyresgäst Anpassningen medför och har rätt att utföra sådana ändringar av entreprenaden som är betingade av byggnadstekniska eller liknande skäl eller som påkallas av myndigheter. Skälig hänsyn skall härvid tas till hyresgästens önskemål.

Hyresgästens eventuella önskemål om ändringar och/eller tilläggsarbeten avseende den specificerade hyresgäst Anpassningen skall framföras skriftligen till hyresvärden. Hyresgästen skall svara för de merkostnader som ändringen medför. Parterna ska träffa överenskommelse om på vilket sätt dessa kostnader ska betalas innan ändringsarbetena påbörjas. Hyresvärden kan endast godkänna sådana ändringar och tilläggsarbeten som går att utföra inom den avtalade färdigställandetiden om inte parterna kommer överens om att senarelägga tillträdesdagen.

För parkering och garage tecknas separat avtal.

1.2 LOKALENS ANVÄNDNING

Lokalen uthyrs för att användas till **tapasrestaurang**. Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att lokalen enbart används för avsett ändamål.

Endast med hyresvärdens skriftliga tillstånd får i den förhyrda lokalen bedrivas annan verksamhet eller bedrivas verksamhet med annan inriktning än som angivits ovan.

1.3 INREDNING

Hyresgästen får påbörja inredningsarbeten i lokalen först när hyresgästen har tillträtt lokalen.

1.4 LEDNINGAR FÖR TELEFONI-/DATAKOMMUNIKATION

Hyresgästen svarar själv för nödvändig dragning av ledningar för telefoni och/eller datakommunikation från den anslutningspunkt hyresvärden anvisar i fastigheten, till de ställen i lokalen som hyresgästen väljer i samråd med hyresvärden.

1.5 DRIFT

Fastighetens grundinstallationer avseende ventilation och i förekommande fall kyla som hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift följande tider:

Måndag – fredag 14:00 – ~~23:00~~, 01:00

Lördag – söndag 14:00 – 01:00

Vid avstängning av ovanstående under ordinarie öppettider på grund av underhålls- och ombyggnadsarbete ska hyresvärden informera hyresgästen i god tid.

Önskar hyresgästen att ventilation och i förekommande fall kyla, skall tillhandahållas under tid utöver ovan angivna tider kommer kostnaden för detta att debiteras hyresgästen motsvarande hyresvärdens självkostnad.

1.6 UNDERHÅLL

Hyresvärden svarar för utvändigt underhåll av byggnaden samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer avseende värme, kyla, el, ventilation och sanitet.

Hyresgästen svarar för underhåll av samtliga ytskikt, egna installationer, lås- och larmanordningar, persienner och annan solavskärmning samt för underhåll av egen och av hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning i lokalen. Med underhåll avses även utbyte av sådant som är förbrukat. Vidare ansvarar hyresgästen för underhåll och besiktning av portar, brandlarm och inbrottslarm.

Hyresgästen svarar för och bekostar renhållning och underhåll av fettavskiljare samt ansvarar för och bekostar rensning av avloppsledningar från restaurangen.

Hyresgästen svarar för och bekostar rensning av imkanaler.

1.7 MILJÖ

Hyresgästen ska förutom att följa bestämmelserna i Miljöbalken (1998:808) informera hyresvärden om man bedriver hälso- och miljöfarlig verksamhet samt om iakttagelser rörande fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden i frågor om val av material, teknisk utrustning för fasta installationer, ombyggnader mm som sker genom hyresgästens försorg samt lämna hyresvärden nödvändig miljöinformation.

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav, som Miljöbalken och med stöd av Miljöbalken utfärdade föreskrifter uppställer. Detta innebär bland annat att hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att tillse att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, erforderligt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav.

Hyresgästen får inte inom lokalen förvara produkter eller materiel, som kan framkalla skada på person eller egendom, eller som kan föranleda förhöjd försäkringspremie för fastighetsägarens fastighetsförsäkring eller inverka menligt på försäkringsskyddets giltighet eller omfattning. Hyresgästen ansvarar för alla kostnader som kan uppstå för hyresvärden genom hyresgästens underlåtenhet att följa de krav som följer av Miljöbalkens bestämmelser eller detta avtal.

2 HYRA & TILLÄGG TILL HYRA

2.1 HYRA OCH INDEX

Bashyran är 327 780 kronor per år.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) bashyran räknas upp med en viss procent enligt de grunder som anges i det följande.

Den ursprungliga bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad år 2018.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till föregående års oktoberindex ska bashyran öka med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till föregående års oktoberindex. Ny beräknad bashyra ska dock aldrig sättas lägre än den bashyra som gäller innevarande år med en ökning av två procent.

Skillnaden mellan ursprunglig bashyra och gällande bashyra utgår som hyrestillägg.

Hyresförändring sker alltid fr.o.m. den 1 januari.

2.2 UPPVÄRMNING

Hyresgästen skall som tillägg till hyran betala ersättning för lokalens uppvärmning med 22 000 kronor per år. Värme debiteras för 270 kvadratmeter. Värmekostnaden ska ökas proportionellt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns index 04.5 El och Bränsle undergår. Ny beräknad värmekostnad ska dock aldrig sättas lägre än den värmekostnad som gäller innevarande år med en ökning av två procent.

Basmånad och övriga villkor följer av punkt 2.1 i dessa särskilda bestämmelser.

2.3 EL

Hyresgästen ska teckna eget abonnemang.

Det åligger hyresgästen att teckna sådana avtal, att samtliga uppkomna kostnader för elleverans och elnät, inklusive fasta kostnader, skatter och avgifter, debiteras hyresgästen under hyreskontraktets giltighetstid. Om hyresgästen inte tecknar eget abonnemang har hyresvärden rätt att vidaredebitera kostnaderna på hyresgästen.

För att möjliggöra för hyresvärden att beräkna fastighetens energibalans och kylbehov ger hyresgästen fullmakt till hyresvärden att hos nätägare inhämta uppgifter avseende hyresgästens abonnemang och elförbrukning.

2.4 VATTEN OCH AVLOPP

Hyresgästen ska samtidigt med hyran som tillägg till denna betala ersättning för lokalens vattenförbrukning med 10 000 kronor per år. Vattenkostnaden ska ökas proportionellt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 = 100) undergått och på de villkor som i övrigt följer av punkt 2.1 i dessa särskilda bestämmelser. Ny beräknad vattenkostnad ska dock aldrig sättas lägre än den vattenkostnad som gäller innevarande år med en ökning av två procent.

2.5 EMBALLAGE OCH SOPHÄMTNING

I fastigheten finns ett enskilt soprum för hyresgästens räkning. Det åligger hyresgästen att teckna avtal med extern miljöentreprenör samt att bekosta borttransport av sina sopor i erforderlig omfattning.

2.6 FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen skall samtidigt med hyran och som tillägg till denna erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående skatt för den taxeringsenhet som lokalen ingår i. Andelen beräknas såsom lokalens area dividerad med den totala uthyrningsbara arean, exklusive garage och p-platser.

Den taxeringsenhet som lokalen ingår i, har en total uthyrningsbar lokalarea, exklusive garage om 2 144 m². Lokalens area enligt hyreskontraktet uppgår till 270 m², vilket för närvarande ger ett andelstal om 12,6 %. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början **18 210** kronor per år. Hyresgästen är medveten om att taxeringsvärdet kan förändras under hyrestiden, vilket medför ändring av den fastighetsskatt som belöper på lokalen. Beräkningsmodellen för andelstalet skall vara densamma under hela avtalstiden. Genomförs en ny fastighetstaxering under hyrestiden kan dock andelstalet omräknas enligt de beräkningsgrunder som anges i stycke 1 ovan.

Medför allmän eller särskild fastighetstaxering under hyrestiden att fastighetsskatten ändras skall hyresgästen betala á conto den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på lokalen. Så snart beslut om ny fastighetstaxering föreligger, ska mellanskillnaden mellan den beslutade fastighetsskatten som belöper på lokalen och vad som debiterats hyresgästen regleras mellan parterna.

Även om fastigheten idag är taxerad som specialenhet och därför inte påförs fastighetsskatt, skall klausulen skrivas. I annat fall kan man inte ta ut fastighetsskatt i framtiden om lokalen senare blir fastighetsskattetaxerad.

2.7 RABATTER

Hyresgästen erhåller en hyresrabatt om totalt **85 000** kronor, vilken fördelas enligt nedan.

För perioden 2018-12-01– 2019-11-30 uppgår hyresrabatten till **60 000** kronor.

För perioden 2019-12-01– 2020-11-30 uppgår hyresrabatten till **25 000** kronor.

Hyresrabatten erhålles i samband med respektive hyras förfallodag och fördelas inom respektive period med lika stora delar varje förfallodag.

Hyresrabatten är villkorad av att hyresgästen betalar samtliga hyror senast på förfallodagen. Betalar inte hyresgästen hyran i rätt tid återkallas resterande hyresrabatt.

3 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

3.1 TILLTRÄDESDAGEN

Hyrestiden räknas och hyra utgår fr.o.m. tillträdesdagen då hyresgästen har rätt att tillträda lokalen. Avvikelse från den angivna tillträdesdagen kan inträffa. Hyresgästen är införstådd med att detta inte ska medföra annan påföljd än att tillträdesdagen och därmed hyresbetalningen flyttas till tid efter sagda dag.

Flyttas tillträdesdagen fram och detta medför att hyrestiden understiger tre (3) år är parterna överens om att tillägg för i förekommande fall index, ersättning för fastighetsskatt och/eller eventuell ersättning för tomträttsavgäld skall betalas, trots bestämmelserna i 19 § hyreslagen.

Hyresgästen förbinder sig att godta de eventuella provisoriska anordningar, nödvändiga injusteringsarbeten av ventilation mm som anses normala i samband med inflyttningen och även sedan lokalen tagits i bruk. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av sådana arbeten.

3.2 RÄTT TILL NEDSÄTTNING

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll eller normala ombyggnationer av de förhyrda

lokalerna 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. Hyresvärden ska i möjligaste mån minimera störningar för hyresgästen när angivna åtgärder vidtas.

Tillfälligt avbrott i försörjning av vatten, avlopp, värme, ventilation eller dylikt medför inte rätt till nedsättning av hyra eller skadestånd

3.3 OMBYGGNADER MM UNDER HYRESTIDEN

Om hyresgästen vill göra förändringar i lokalen under hyrestiden krävs att hyresvärden i förväg haft möjlighet att granska och skriftligen godkänna ritningar och den entreprenör som hyresgästen avser anlita. Lämnar hyresvärden sitt medgivande, är det likväl hyresgästens skyldighet att se till att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas samt att arbetena utförs fackmannamässigt och i enlighet med gällande lagar, normer och föreskrifter. Hyresgästen skall i god tid före arbetet påbörjas informera hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster inom fastigheten om tidplanen för arbetena och omfattning av dessa.

Hyresgästen ska svara för eventuella ersättningsanspråk från övriga hyresgäster med anledning av de åtgärder som vidtas i lokalen.

Hyresgästen skall svara för samtliga kostnader i samband med åtgärderna. Hyresgästen ansvarar för att nämnda åtgärder inte skadar byggnaden och skall svara för de ökade driftskostnader som kan uppkomma till följd av hyresgästens ombyggnad.

För det fall nämnda arbeten påverkar lokalens planlösning och/eller fastighetens tekniska installationer ska hyresgästen svara för kostnader för ändringar i fastighetens relationshandlingar.

Det åligger hyresgästen att påkalla slutbesiktning när ombyggnads- och inredningsarbeten inom lokalen som utförts av hyresgästen är färdigställda. Hyresgästen ansvarar för att godkänd slutbesiktning erhålls samt att besiktningsmannen i förväg godkänts av hyresvärden. Till slutbesiktningen skall hyresvärden kallas. Hyresgästen ska se till att hyresvärden erhåller protokoll från godkänd slutbesiktning.

Hyresgästen utför med hyresvärdens medgivande betydande investeringar i lokalen. Dessa ombyggnadsåtgärder läggs nu inte till grund för hyressättningen. Hyran är för hyrestiden bestämd till ett sådant belopp, att hyresvärden vid hyrestidens utgång indirekt utgivit full ersättning för investeringarna, som därför vid hyrestidens utgång skall anses tillhöra hyresvärden. Vid förlängning av hyresavtalet är följaktligen huvudregeln i 12 kap 57 a § första stycket sista meningen jordabalken inte tillämplig.

3.4 BRANDSKYDD

Enligt lagen om skydd mot olyckor gäller följande:

En ägare av byggnad är skyldig att i skriftlig form till kommunen lämna en redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller anläggningen. Hyresgästen är skyldig att lämna fastighetsägaren de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin redovisningsskyldighet.

Hyresvärd och hyresgäst ska på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin skyldighet enligt lagen.

Vid ombyggnad eller ändringar i lokalen som medför att brandskyddet påverkas ska hyresgästen skriftligt informera hyresvärden för att denne, på hyresgästens bekostnad, ska ha möjlighet att revidera fastighetens branddokumentation.

Hyresgästen ansvarar för underhåll av lokalens utrymningsvägar, uppskyllning och branddörrar samt för att brandcellsgränser och sprinklereffekten inte bryts. Hyresgästen ansvarar för i lokalen befintliga handbrandsläckare. Den av parterna som bryter igenom en brandcellsgräns, med rör eller annat, ansvarar för att brandtätning utförs.

3.5 ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDUPPLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten, upplåta hela lokalen i andra hand eller låta annan bedriva verksamhet i lokalen, utan hyresvärdens skriftliga medgivande eller efter tillstånd av hyresnämnden. Om tillstånd lämnas skall särskilt tillägg till hyresavtalet upprättas innefattande villkor bl a att hyresgästen skall till hyresvärden överlämna kopia på faktura utställd med moms översänd till andrahandshyresgästen.

3.6 ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN

Hyresgästen ansvarar för skador på samtliga till lokalen tillhörande fönster, dörrar, vindsluckor, flaggstänger, parabol, antenner och dylikt.

Utöver vad som följer av 12 kap. 24 § jordabalken svarar hyresgästen för alla skador som uppkommer inom fastigheten, genom vårdslöshet eller försummelse av hyresgästens personal, någon som gästar honom, kunder, annan som han inrymt i lokalen, den som för hyresgästens räkning transporterar varor eller som inom fastigheten utför arbeten för hans räkning.

Hyresgästen svarar även för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en direkt följd av, brottsligt angrepp mot hyresgästen, hyresgästens verksamhet eller lokal, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning. Det åligger hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning. Hyresgästens betalningsskyldighet för skador av det slag som nämns i detta stycke är begränsad till vad som inte ersätts genom hyresvärdens försäkring, t.ex. självrisk, dock till ett belopp om högst 4 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

3.7 GEMENSAMMA UTRYMMEN MM

Hyresgästen har rätt att på vissa villkor använda de för fastigheten gemensamma utrymmena inom fastigheten.

De gemensamma utrymmena inkluderar, utan att uppräkningsen är uttömmande. Bl a följande ytor inklusive inredning och utrustning

- Lastgata för truckar och bilar,
- Lastbryggor och transportkorridorer samt transporthissar,
- Invändig kommunikationsarea,
- Rulltrappor, hissar och trapphus
- Allmänna bekvämligheter såsom toaletter, vilrum, sittplatser etc.
- Apparatur
- Soprum, sop – och sorteringsgårdar
- Yttre planteringar och grönområden samt därtill hörande anordningar, t ex belysning, skyltar, kundvagnsställ, papperskorgar, flaggstänger etc.

För användandet av de gemensamma utrymmena gäller följande villkor:

Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymme för interna varutransporter skall hållas fria från hinder. Det åligger därför hyresgästen att snarast möjligt bortföra levererade varor och material från dessa områden och att inte utnyttja utrymmena som uppställningsplats.

Det åligger hyresgästen att snarast återbörda egna kundvagnar till lokalen.

Exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller dylikt samt utdelning av flygblad inom de gemensamma utrymmena är endast tillåtet med skriftligt tillstånd från hyresvärden. Detsamma gäller för uppställning av byggnadsmaterial och inredning.

Försäljning av varor och tjänster i de gemensamma utrymmena är inte tillåtet utan att hyresgästen har inhämtat hyresvärdens skriftliga godkännande vid varje tillfälle.

Sopor och avfall får under inga omständigheter placeras inom de gemensamma utrymmena.

3.8 SÄKERHET (OBS INGA KRYSS SKA FYLLAS I PÅ DEN FYRSIDIGA BLANKETTEN VAD GÄLLER SÄKERHET, HÄNVISA ENDAST TILL BILAGA 1)

Hyresgästen skall på dagen för undertecknandet av detta hyreskontrakt till hyresvärden ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt hyreskontraktet och enligt lag i form av en av hyresvärden godkänd deposition, bankgaranti eller borgen motsvarande 3 månaders hyra inklusive tillägg, samt för restvärdet av eventuell hyresgästanspassning, d.v.s. totalt **94 500** kronor.

Då det är av synnerlig vikt att säkerheten kommer hyresvärden tillhanda senast när hyresgästen tillträder lokalen kommer tillträde inte medges innan säkerheten kommit hyresvärden tillhanda. Skulle hyresgästen ändå få tillträde till lokalen kan hyresvärden komma att säga upp avtalet att upphöra i förtid om hyresgästen åsidosätter sin skyldighet att överlämna begärd säkerhet.

3.9 SKYLTAR

Hyresgästen har rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd från berörda myndigheter

Hyresgästen svarar för drift och underhåll av ljusreklam eller annan skyltning. Skyltförslaget ska godkännas av hyresvärden innan ansökan om bygglov för skylten inges. Om fastställt skyltprogram finns för fastigheten skall hyresgästen följa detta.

Vid uppsättande av skylt ansvarar hyresgästen för att allt arbete utförs fackmässigt och på sådant sätt att inga skador uppstår på byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

Vid fastighetsunderhåll, såsom till exempel fasadrenovering, skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och därefter uppmontering av skylt. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Uppkommer skada på hyresvärdens egendom, tredje man eller tredje mans egendom föranledd av skyltningen, ansvarar hyresgästen därför. Hyresgästen skall hålla hyresvärden skadeslös för all skada som hyresvärden kan komma att orsakas på grund av hyresgästens skylt, såsom exempelvis krav på hyresnedsättning och skadestånd från annan hyresgäst i fastigheten eller annat krav som hyresvärden kan drabbas av i sin egenskap av fastighetsägare.

Hyresvärden svarar för uppsättning av skylt i trapphus vid hyresgästens inflyttning i fastigheten.

Hyresgästen ska betala eventuell reklamskatt samt hyresvärdens kostnader i samband med, uttagande av reklamskatten för skyltar, skyltplatser och skyltfönster.

3.10 PANTSÄTTNING

Hyresgästen har inte rätt att pantsätta eller säkerhetsöverlåta hyresrätten till lokalen av vad skäl det vara må.

3.11 ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING

När hyresförhållandet upphör ska hyresgästen återlämna samtliga passerkort och nycklar som tillhör fastigheten även om dessa anskaffats av hyresgästen. Har nycklar förkommit och detta medför att fastighetens skalskydd måste bytas ut är hyresgästen skadeståndsskyldig för kostnaden för utbytet av fastighetens skalskydd. Hyresgästen ska på egen bekostnad ta med egendom och installationer som tillhör honom. Lokalen ska vara väl avstädad och hyresgästen ska, om inte annat överenskommits, återställa lokalen i av hyresvärden godtagbart skick. Hyresgästen ska även reparera eventuellt uppkommen skada på byggnaden som hyresvärden inte skäligen bör tåla

I annat fall har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad låta städa och återställa lokalen i av hyresvärden godtagbart skick.

3.12 SIDOAVTAL

Upphör detta hyreskontrakt att gälla och finns förutom hyreskontraktet ett annat avtal mellan parterna som avser en nytthet som har ett omedelbart samband med användningen av lokalen och som är av mindre betydelse i jämförelse med denna, t.ex. skyltplatsavtal, garage, avtal för bilplats mm. upphör det avtalet samtidigt att gälla,

3.13 REGISTRERINGSBEVIS

Hyresgästen ska meddela hyresvärden alla förändringar i bolaget vad beträffar:

- ändring av styrelseledamot
- namnändring
- ändring av firmatecknare

Meddelandet ska ske skriftligen genom att hyresgästen översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alt ändringsbevis till hyresvärden där förändringarna framgår.

3.14 GILTIGHET

lordningsställande av lokal för hyresgästens räkning kan påbörjas först när kontrakt är undertecknat av båda parter.

Detta avtal är villkorat av att Klöver AB:s styrelse/ledning tar beslut om den investering som krävs för detta avtals genomförande.

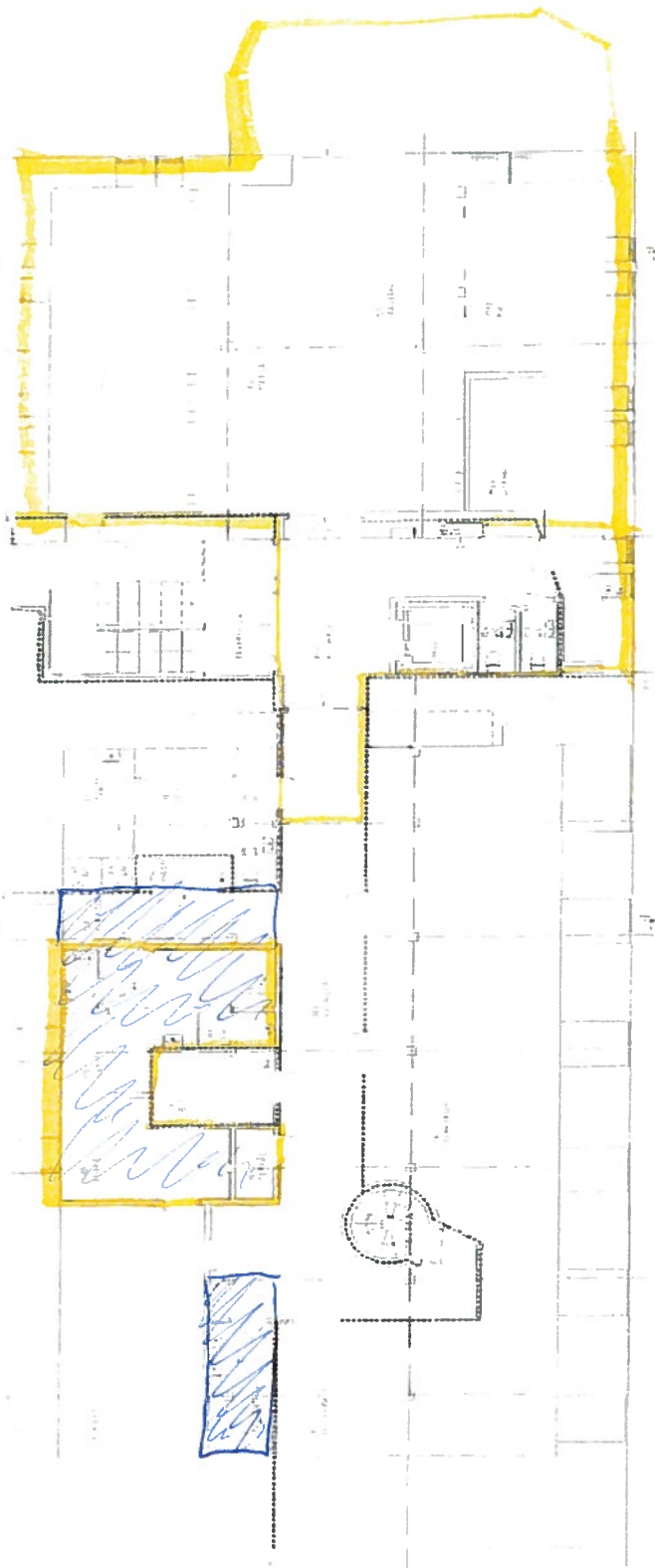
3.15 ÄNDRING AV AVTALSVILLKOR

Alla ändringar och tillägg till detta hyreskontrakt skall vara skriftliga och undertecknande av båda parter för att vara gällande.

3.16 FÖRETRÄDE MELLAN KONTRAKTSHANDLINGARNA

Förekommer mot varandra stridande uppgifter enligt detta kontrakt skall följande företrädesordning gälla mellan handlingarna:

1. Särskilda bestämmelser Bilaga 1 (Denna bilaga)
2. Huvudkontrakt (SFFs formulär 12 B.2)
3. Bilaga [2] (Ritningar)
4. Bilaga [3] (Gränsdragningslista)



Handwritten signature or initials in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a series of loops and a horizontal line.

HYRESKONTRAKT Nr: 7426–10015–05

HYRESVÄRD: Klöver Magasinet AB

HYRESGÄST: Qvarnen Tapas AB

Gränsdragningslista

Gränsdragningslistan reglerar ansvars- och rollfördelningen mellan hyresgäst och hyresvärd under förvaltningen (drift och underhåll). Sker avvikelser från denna lista under hyrestiden, skall detta dokumenteras.

Förkortningar och benämningar:

F	Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresvärden/fastighetsägaren.
HG	Åtgärd som ombesörjes och bekostas av hyresgästen.
Drift	Löpande tillsyn med erforderliga åtgärder, typ städning, rengöring, rensning m m.
Underhåll	Reparationer, underhåll, serviceavtal och dylikt.
Utbyte	Byte av hel byggnadsdel eller installation p g a förslitning.
Ägare	Ägare av byggnadsdel, installation e dyl.
Lokal	Hyresobjektet beskrivet i kontraktet.

	Drift	Underhåll	Utbyte	Ägare	Anmärkning
Tomt, mark	F	F	F	F	
Uteservering (kommunens mark)	HG	HG			
Byggnad					
Del av byggnad som ej tillhör lokal	F	F	F	F	
Dörrar, portar, entrépartier till lokal	HG	HG	F	F	
Fönster	HG	F	F	F	HG tvätt alla sidor
Inre solskydd (även mellan glas)	HG	HG	HG	F	
Skyltar fasad specifik för HG	HG	HG	HG	HG	Tillstånd krävs av F
Låssystem	HG	HG	HG	F	1
Inre dörrar inkl trycken, cylinder samt ev elslutbleck	HG	HG	F	F	1
Ytskikt – väggar inre	HG	HG	HG	F	
- golv inre	HG	HG	HG	F	
- tak inre	HG	HG	HG	F	
Av F monterade vitvaror	HG	HG	HG	F	
Av HG monterade vitvaror	HG	HG	HG	F	
Övrig pentryinredning (ej restaurangköket)	HG	HG	HG	F	
Andra skyltar än för brandskydd	HG	HG	HG	HG	
Restaurangköksutrustning	HG	HG	HG	HG	
Storköksutrustning restaurangen	HG	HG	HG	HG	Bekostas initialt av HG.
	Drift	Underhåll	Utbyte	Ägare	Anmärkning
VVS, ventilation och kyla					
Pumpar	F	F	F	F	2
Golvbrunnar och vattenlås	HG	HG	F	F	
Centralkylanläggning, komfortkyla	F	F	F	F	

Kylmaskiner, verksamhetsanknutna	HG	HG	HG	HG	
Sanitetsgods	HG	F	F	F	
Vattenledningar/avloppsledningar	F	F	F	F	
Tappkranar och termostatblandare	HG	F	F	F	
Fläktar	F	F	F	F	2
Ventilationsdon	F	F	F	F	
Filter (för luftbehandling)	F	F	F	F	
Värmeledningssystem	F	F	F	F	
Radiatorventiler	HG	F	F	F	
Elanläggningar/maskiner					
Lampor och lysrör	HG	HG	HG	F	
Elcentraler i lokalen, regelbunden test av jordfelsbrytare	HG	F	F	F	HG gör regelbunden test av jordfelsbrytare
Säkringar	HG	HG	HG	F	
Armaturer fasta/allmänbelysning	HG	HG	F	F	
Elkanaler, nedföringsstavar	HG	F	F	F	
Eluttag	HG	HG	F	F	
Larm					
Överfallslarm, inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	Demonteras vid avflytt
Stöldskyddsanordningar	HG	HG	HG	F	
Tele					
Ledningsnät data och telefoni	HG	HG	HG	F	3
Ansvarsfördelning gällande egenkontroll och underhåll av brandskyddsutrustning inom lokalen					
Automatisk brandlarmanläggning	F	F	F	F	Finns ej
Utrymningslarm specifikt för lokalen	HG	F	F	F	Finns ej
Handbrandsläckare	HG	HG	HG	HG	
Brandventilationsluckor/Brandgasvent.	F	F	F	F	
Dörrar i brandcellsgräns	HG	HG	F	F	
Brandcellsgränser (tätningar etc.)	HG	F	F	F	Förändring åtgärdas av förändrande part
Utrymningsvägar, fri passage	HG	-	-	-	
Vägledande markeringar	HG	HG	F	F	
Nödbelysning	HG	HG	F	F	
Nödutrymningsskyltar	HG	HG	F	F	
	Drift	Underhåll	Utbyte	Ägare	Anmärkning
Brandskydd av bärande stomme	HG	HG	F	F	
HG:s brandbelastning yttre miljö	HG	-	-	-	
Hantering av brandfarliga varor, verksamheten	HG	-	-	-	
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	HG/F	HG/F	-	-	
Utrymningsplan lokalen	HG	HG	HG	-	

Anmärkningar

- 1 Om HG eller dennes försäkringsbolag kräver annat låssystem än installerat, åligger utbytet HG.
- 2 Avser fastighetens drift. För installation/anordning specifik för hyresgästens verksamhet svarar hyresgästen för drift, underhåll och utbyte, även om installationen/anordningen fanns i lokalen vid hyresperiodens början.
- 3 Hyresgästen svarar även för och bekostar installation vid inflyttning.

Generellt:

Om skada orsakats genom hyresgästens verksamhet åligger åtgärdande/utbyte HG. Detta gäller även om skadan skett på byggnad eller mark/markanläggning utanför lokalen.

