

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

STADSDELSCENTRUM SALTSJÖBADEN AB

OCH

SOLSIDANS HÄLSOKOST AB

2021-06-01

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Affärshuset	3
2	Lokalen	5
3	Hyrestid etc.....	9
4	Hyra	9
5	Hyrestillägg m.m.	9
6	Underhåll, reparation och ombyggnadsåtgärd	12
7	Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc.	12
8	Parkering	13
9	Ordningsregler m.m.	13
10	Miljö	13
11	Försäkring etc.	14
12	Brandskydd m.m.	14
13	Pantsättning	14
14	Rätt till tillträde till Lokalen	15
15	Kvittningsförbud	15
16	Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten	15
17	Avflyttning	15
18	Säkerhet.....	16
19	Bestämmelsernas inbördes förhållande	16
20	Ändringar och tillägg	16

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1 Affärshuset

1.1 Föresättningar för Affärshuset

Den förhyrda lokalen ("Lokalen") är belägen i affärshuset Saltsjöbaden Centrum ("Affärshuset") inom fastigheten Tattby 2:3 ("Fastigheten").

Affärshuset ska fungera som ett attraktivt och välfungerande affärshus i Nacka kommun. Affärshusets profilinriktning är Närcentrum/Stadsdelscentrum. Affärshuset kännetecknas av god tillgänglighet.

Det åligger såväl Hyresvärd som Hyresgäst att med ovanstående inriktning i åtanke verka för dess genomförande gemensamt med övriga hyresgäster i Affärshuset.

1.2 Öppettider

För närvarande har Affärshuset och butikerna belägna i Affärshuset följande minimiöppettider då också Hyresvärden håller invändiga kundgångar och inomhustorg öppna för allmänheten:

Vardagar kl. 10.00-18.30

Lördagar kl. 10.00-15.00

Söndagar & Helgdagar valfritt

Hyresgästen förbinder sig att under hyrestiden i hela Lokalen bedriva aktiv affärsverksamhet av angivet slag under för Affärshusets fastlagda öppettider. Förändring av Affärshusets öppettider beslutas av Hyresvärden efter samråd med Hyresgästerna. Det är en väsentlig förutsättning för detta hyresavtal och av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen uppfyller detta åtagande.

Hyresgäst som inte följer fattade beslut om öppettider ska till Hyresvärden utge ett vite, som vid varje tillfälle (påbörjat dygn) uppgår till 1% procent av minimihyran/år, dock lägst 6 000 kronor per dag. Inbetalt vite ska nyttjas för gemensam marknadsföring i Affärshuset.

1.3 Företagarförening

Om en företagarförening bildas i Fastigheten av en eller flera hyresgäster är Hyresgästen skyldig att vara medlem.

1.4 Redovisning av omsättning

Som ett led i målsättningen att främja Affärshusets positiva kommersiella utveckling är det av väsentlig betydelse för Hyresvärden att löpande kunna se hur omsättningen utvecklas totalt samt inom ett antal branschgrupper. Det är vidare av väsentlig

betydelse för Hyresvärden att kunna mäta hur omsättningen påverkas av samordnade kampanjer och aktiviteter.

Hyresgästen ska senast den 15:e i varje månad till Hyresvärden redovisa föregående månads omsättning, exklusive moms.

Hyresvärden hanterar dessa uppgifter konfidentiellt och tillser att Hyresgästens omsättning inte kan utläsas ur sammanställd statistik.

1.5 **Allmänna och gemensamma utrymmen i Affärshuset**

Allmänna utrymmen utgörs av sådana utrymmen som parterna och allmänheten har tillträde till. Sådana utrymmen utgörs, i förekommande fall, av:

- (a) inomhustorg och invändiga kundgångar;
- (b) allmänna bekvämligheter såsom toaletter och sittplatser;
- (c) infarter, utfarter, parkeringar och parkeringsgarage;
- (d) grönytor och planteringar; samt
- (e) utomhustorg, gång- och cykelvägar, trapphus och hissar.

Gemensamma utrymmen utgörs av sådana utrymmen som både Hyresvärden och Hyresgästerna har tillträde till. Sådana utrymmen utgörs, i förekommande fall, av:

- (a) lastgator för truckar;
- (b) lastkajer, lastbryggor och transportkorridorer; samt
- (c) gemensamma personalutrymmen.

1.6 **Villkor för brukande av allmänna och gemensamma utrymmen i Affärshuset**

Hyresgästen har rätt att bruka allmänna och gemensamma utrymmen i Affärshuset på följande villkor:

- (a) Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymmen för interna varutransporter ska hållas fria från hinder. Det åligger därför Hyresgästen att snarast möjligt bortföra levererat gods från dessa områden och att inte nyttja dem som uppställningsplats.
- (b) Försäljning, exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller dylikt samt utdelande av flygblad i allmänna utrymmen och gemensamma utrymmen är inte tillåtet utan Hyresvärdens och i förekommande fall vederbörande myndighets skriftliga tillstånd. Detsamma gäller för uppställning av byggnadsmaterial och inredning.
- (c) Sopor och avfall ska av Hyresgästen transporteras till därför avsedd plats för sophämtning. Sopor och avfall får under inga omständigheter placeras i andra utrymmen än sådana som är speciellt avsedda för sopor och avfall.
- (d) Hyresvärden förbehåller sig rätten att av säkerhets- eller ordningsskäl tillfälligt stänga Affärshuset. Hyresgästen har inte rätt till hyresnedsättning eller ersättning

av något slag på grund av utrymning eller stängning till följd av brand, bombhot eller annat säkerhets- eller ordningsskäl.

Bestämmelser rörande de allmänna utrymmenas och 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 samt att tillse att de respekteras av Hyresgästens anställda och leverantörer.

Om Hyresgästen överträder någon av ovanstående bestämmelser och inte efter skriftlig anmaning vidtar rättelse, äger Hyresvärden avhjälpa missförhållandet på Hyresgästens bekostnad.

1.7 Drift, skötsel, underhåll och övriga kostnader för allmänna och gemensamma utrymmen samt utvändiga utrymmen

Det åligger Hyresvärden att ombesörja tillsyn, drift, skötsel och underhåll (inklusive reparationer och utbyte) av allmänna och gemensamma utrymmen samt utvändiga utrymmen (se punkt 1.5 ovan). Kostnaden för detta skall debiteras Hyresgästerna enligt vad som anges i punkt 5.4 nedan.

De gemensamma kostnaderna utgörs av de kostnader som erfordras för att väl underhålla och vid behov byta ut och reparera samt driva de allmänna och gemensamma utrymmena, tekniska anordningarna och de utvändiga utrymmena på sätt som Hyresvärden finner skäligt och ändamålsenligt hänsyn till affärsverksamheten i Affärshuset som helhet och Fastighetens goda bestånd. De gemensamma kostnaderna omfattar följande:

- a) energi såsom värme, kyla, ventilation och el, vatten och avlopp,
- b) säkerhet såsom vakthållning/bevakning, städning, sophantering, öppning och stängning av Affärshuset, samt
- c) tillsyn, reparation/utbyte och underhåll avseende golv, innertak, väggar, dörrar, glastrutor, tekniska försörjningssystem, fontäner, hissar och rulltrappor, vilbänkar, sittgrupper, växter, papperskorgar, kundvagnsställ, anvisningsskyltar, armaturer, ljuskällor, högtalaranläggningar, skyltar, kundtoaletter, flaggor, flaggstänger, parkeringsytor, grönområden, skalskydd, brandutrustning, cykelställ, körbanor, gång- och cykelvägar, solavskärmning och postboxar.

Kostnader för vakthållning och bevakning som uppstår med anledning av enskild Hyresgästs öppethållande utöver minimiöppettiderna bekostas av den Hyresgäst det berör.

2 Lokalen

2.1 Lokalens skick och användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut, om inte annat anges, i befintligt skick, för att användas till försäljning av Hyresgästens ordinarie sortiment enligt vad som anges nedan.

Hyresgästen ska driva verksamhet inom:

Bransch: Hälsokostbutik

Sortiment: Butikshandel med försäljning av hälsorelaterade produkter såsom kosttillskott, vegankost, produkter inom egenvård och kosmetika, kaffe och te, livsmedel och hälsolitteratur. Därtill kan verksamheten hålla föreläsningar och utbildningar inom kost, träning och hälsa.

Koncept: Hälsokraft

Verksamheten ska bedrivas under namnet Hälsokraft.

Det är ett absolut krav att det inom/från Lokalen inte bedrivs någon annan verksamhet än den avtalade utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Hyresgästen är införstådd med att denne inte har ensamrätt på försäljning inom ett visst sortiment eller på tillhandahållande av en viss typ av tjänster.

Hyresgästen får inte under några omständigheter bedriva sin verksamhet på sådant sätt, att andra hyresgäster drabbas av störningar eller olägenhet eller så att Fastighetens värde minskar. Hyresgästen är ansvarig för Hyresvärdens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av Hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska hålla Hyresvärden ekonomiskt skadeslös för all skada som Hyresvärden kan komma att orsakas genom Hyresgästens verksamhet såsom exempelvis krav på hyresnedsättning och skadestånd från annan hyresgäst.

Hyresgästen äger inte inom Lokalen förvara produkter eller material som kan framkalla skada på person eller egendom eller som kan leda till förhöjd försäkringspremie för Hyresvärdens fastighetsförsäkring eller inverka menligt på försäkringsskyddets giltighet eller omfattning.

Inte heller får Hyresgästen förvara Hyresgästen tillhörigt material eller bedriva försäljning eller annan verksamhet på annan plats inom Fastigheten än inom Lokalen.

Det åligger Hyresgästen att tillse att byggnadskonstruktioner, elektriska installationer och ledningar m.m. inte överbelastas. Hyresgästen är skyldig att ersätta varje skada till följd av sådan överbelastning.

Det åligger Hyresgästen att på Hyresgästens bekostnad inom Lokalen hålla inredning och ytskikt väl rengjorda och avstädade. Vidare ska Hyresgästen ombesörja och bekosta tvättning av skyltfönster och skyltyta samt rengöring av reklamskyltar tillhörande Lokalen.

Exponering av varor i till Lokalen hörande skyltfönster ska ske på fackmannamässigt sätt. För exponering av varor och lösa skyltar utanför Lokalen erfordras speciellt tillstånd från Hyresvärden.

2.2 Lokalens storlek och omfattning

Lokalen har den ungefärliga storlek, typ och omfattning som framgår av sidan 1 i Fastighetsägarnas formulär 12B.3 (nedan "**Kontraktet**"). I Kontraktet angiven area har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om angiven area avviker från faktiskt uppmätt area medför avvikelserna inte rätt för någon av parterna till återbetalning eller justering av hyran, hyrestillägg och andra villkor.

2.3 Lokalens utformning

2.3.1 Ändringsarbeten

Hyresgästen ansvarar för och bekostar samtliga hyresgästanpassningar av Lokalen med anledning av Hyresgästens särskilda behov samt ansvarar och bekostar samtliga övriga åtgärder enligt nedan.

Hyresgästen får endast med Hyresvärdens skriftliga medgivande och enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt med anlåtande av entreprenör som Hyresvärden godkänt vidta ombyggnads-, installations-, inredningsarbeten eller andra ändringar inom Lokalen. Lämnar Hyresvärden sitt medgivande, är det likväl Hyresgästens skyldighet att tillse att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas. Om Hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i Lokalen och Hyresvärden till följd härav enligt reglerna i Plan- och bygglagen (2010:900) tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift ska Hyresgästen till Hyresvärden utge motsvarande belopp.

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

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

Det åligger Hyresgästen att utföra arbetena på sådant sätt och under sådana tider att övriga Hyresgästers verksamhet inte störs. Hyresgästen ska i god tid före arbetets påbörjande informera Hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster om tidplanen för arbetena och dess omfattning.

För det fall ovan nämnda arbeten påverkar Fastighetens tekniska installationer ska Hyresgästen svara för de kostnader som uppstår i samband med dessa. Hyresgästen ska även ombesörja och bekosta upprättande/revidering av relationshandlingar för berörd del av Fastigheten/byggnaden samt efter genomförande överlämna sådana handlingar i original till Hyresvärden. Om så ej sker inom en månad efter det att arbetena färdigställts äger Hyresvärden rätt att ombesörja upprättande/revidering av

relationshandlingar på Hyresgästens bekostnad. Hyresgästen ska vidare förete byggvarudeklarationer (i den mån sådana finns utarbetade) för de produkter och material som ska tillföras Lokalen.

De åtgärder som Hyresgästen ska utföra enligt ovan ska vid färdigställandet besiktigas av Hyresvärden på Hyresgästens bekostnad. Besiktningsman utses av Hyresvärden. Det åligger Hyresgästen att utan dröjsmål och på egen bekostnad åtgärda besiktningsmannens anmärkningar beträffande Hyresgästens ombyggnadsåtgärder eller andra förändringar. Åtgärdade anmärkningar ska godkännas av besiktningsman vid efterbesiktning som Hyresgästen betalar. Vid besiktning ska protokoll upprättas och undertecknas av parterna.

Hyresgästen är ansvarig för Hyresvärdens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av Hyresgästens ombyggnadsarbeten. Hyresgästen ska hålla Hyresvärden skadeslös för all skada som Hyresvärden kan komma att orsakas genom Hyresgästens ombyggnadsarbeten, såsom exempelvis krav på hyresnedsättning och skadestånd från annan Hyresgäst. Hyresgästen förpliktar sig vidare att betala ersättning till Hyresvärden för det men, de olägenheter och kostnader, avgifter, viten och skadestånd som Hyresvärden kan komma att åläggas för att Hyresgästen inte följer gällande lagar, föreskrifter och beslut i samband med och till följd av Hyresgästens arbeten.

Om Hyresgästen vill investera i Lokalen och om denna investering kan anses ha ett långsiktigt positivt värde för Fastigheten är Hyresvärden villig att i samband med investeringen diskutera investeringens restvärde vid ev. avflyttning.

Utförandet och ändring av inredning, möblering, skyltar m.m. ska följa ovan angivet koncept.

2.3.2 Planerade hyresgästanpassningar etc.

Hyresvärden anpassar lokalen enligt följande:

- a. Målning av väggar (väggar målas vita).
- b. Läggnig av ny matta (typ linoleummatta).
- c. Anpassing och komplettering av befintlig grundbelysning i tak (Hyresgästen ansvarar för butiksspecifik belysning).
- d. Utbyte av kök, utformning i likhet med befintlig.

2.4 Tillträdesbesiktning

I anslutning till tillträdesdagen ska en gemensam tillträdesbesiktning av Lokalen ske. Besiktningsman ska utses av Hyresvärden. Besiktningen ska dokumenteras i ett skriftligt protokoll som undertecknas av bägge parter.

3 Hyrestid etc.

Den i Kontraktet angivna tillträdesdagen är preliminär. Hyresgästen är sålunda införstådd med och accepterar att förändring av tillträdesdagen kan komma att inträffa varvid datumet för hyrestidens slut ska justeras till det månadsskifte som infaller närmast efter det att hyrestiden löpt under den tid som anges i Kontraktet.

Hyresgästen är väl medveten om att på tillträdesdagen kan vissa ombyggnadsarbeten återstå att utföra. Hyresgästen, som är väl insatt i planeringen och kommer att vara delaktig i den fortsatta planeringen, ska utan krav på nedsättning av hyran eller annan ersättning tåla de hinder och men i nyttjanderätten som kan bli följden av att arbetena genomförs.

Hyrestiden räknas och hyra utgår från och med den faktiska tillträdesdagen.

4 Hyra

Hyran för lokalen är 307 800 kr per år, exklusive mervärdesskatt. Hyra och tillägg skall betalas från och med 2021-06-01. Hyran jämte i detta avtal angivna tillägg skall erläggas i förskott utan anfordran, senast sista vardagen före varje kalendekvartals början.

5 Hyrestillägg m.m.

5.1 Indexering

Den ovan angivna bashyran 307 800 ska utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till minimihyran utgå med en viss procent på bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran anses vara anpassad till indextalet för oktober månad 2020.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet höjts i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexhöjningen, varvid hyreshöjningen beräknas på basis av den procentuella höjningen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. I det fall indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat.

Hyresförändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

5.2 Fastighetsskatt

Hyresgästen ska som tillägg till hyran och samtidigt med denna erlagga ersättning till Hyresvärden för för den på Lokalen belöpande andelen av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler, annan avgift, skatt eller pålaga som riksdag, regering eller myndighet i övrigt har beslutat om eller kommer att besluta om. Hyresgästens andel ska vid detta avtals ingående anses vara 1,78 procent (motsvarande 23 316 kronor/år vid tidpunkten för detta hyresavtals ingående).

Hyresgästens ovan angivna andel har beräknats som Lokalens area i förhållande till Fastighetens totala uthyrningsbara area.

5.3 Hyresrabatt

Hyresgästen erhåller en särskild hyresrabatt, motsvarande bashyra samt hyrestillägg, under följande period:

- För perioden 2021-06-01 – 2021-09-30 uppgår hyresrabatten till 147 977 kr exkl mervärdesskatt. Rabatten fördelas jämt under denna period.

5.4 Kostnader avseende den egna lokalen

5.4.1 Driftskostnader

Hyresgästen skall samtidigt med hyran och som tillägg till denna betala ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetens kostnader gällande drift och förbrukning.

Driftkostnaderna är följande och beräkningsgrunden för hyresgästs andel utgörs av den förhyrda arean i förhållande till i Centrumets total uthyrbar area:

a. El, värme, ventilation

b. Vatten (varm- och kallvatten)

Den ersättning som hyresgästen skall erlägga för driftkostnader uppgår till 54 720 kr per år exkl mervärdesskatt och indexregleras till 100 % enligt pkt. 4.1.

Ovan nämnda ersättning för driftkostnader är att jämföras med hyra och skall erläggas samtidigt med denna.

5.4.2 Ventilation och uppvärmning

Allmän ventilation och uppvärmning av Lokalen under normala öppettider ombesörjs av Hyresvärden. Driftkostnaderna ersätts enligt ovan av Hyresgästen.

5.4.3 Vatten

Vatten, kall- och varmvatten, under normala öppettider ombesörjs av Hyresvärden. Driftkostnaderna ersätts enligt ovan av Hyresgästen.

5.4.4 Sophantering

Emballage och sophantering ombesörjs och bekostas av Hyresgästen, se. 5.4 *Kostnader avseende allmänna utrymmen och gemensamma utrymmen.*

Hyresvärden tillhandahåller utrymme för hantering av hushållsavfall samt wellpapp.

5.4.5 EI

Hyresgästen har inget eget elabonnemang i Lokalen. Elförsörjning av Lokalen ombesörjs av Hyresvärden och Driftkostnaderna ersätts av Hyresgästen enligt ovan.

5.5 **Kostnader avseende allmänna utrymmen och gemensamma utrymmen**

Det åligger Hyresvärden att ombesörja tillsyn, drift, skötsel och underhåll av Centrumets allmänna och gemensamma utrymmen både vad gäller inom- och utomhusareor samt för gemensamma skyltar. Kostnaderna härför skall betalas av hyresgästerna och Hyresgästen har därvid att till Hyresvärden erlagga sin andel av dessa kostnader.

De gemensamma kostnaderna utgörs av de kostnader som Hyresvärden har för att underhålla de gemensamma utrymmena på sådant sätt som Hyresvärden finner ändamålsenligt med hänsyn till affärsverksamheten i Centrumet såsom helhet.

De gemensamma kostnaderna är följande och beräkningsgrunden för hyresgästs andel utgörs av den förhyrda arean i förhållande till i Centrumets totala uthyrbar area:

- a. Bevakning, larmskydd, öppning och stängning av centrumet, uttryckning vid larm etc.
- b. Renhållning, sophantering, tomtskötsel, snöröjning etc.

Den ersättning som hyresgästen skall erlagga för gemensamhetskostnader uppgår för närvarande till 38 475 kr per år exkl mervärdesskatt och indexregleras till 100 % enligt pkt. 4.1.

Ovan nämnda ersättning för gemensamhetskostnader är att jämföras med hyra och skall erläggas samtidigt med denna.

5.6 **Marknadsföring**

Hyresgästen ska bidra till Affärshusets gemensamma marknadsföring. Hyresvärden administrerar ett marknadsföringsbidrag som övriga tillägg i hyresavtalet. Marknadsföringsbidraget debiteras enligt den stege som redovisas nedan.

Marknadsföringsbidraget utgår i relation till storleken på den förhyrda butiksarean. En lokal som har en butiksarea som ryms inom flera intervall ska bidra för ytan fullt ut inom varje intervall.

<u>Lokal inom/m2</u>	<u>Bidrag</u>
0-200	107 kronor/ m2
201-500	89 kronor/ m2
501-	58 kronor/ m2

Marknadsföringsbidraget ska vid avtalets tecknande uppgå med 19 620 kronor per år exklusive mervärdesskatt och indexreglering.

6 Underhåll, reparation och ombyggnadsåtgärd

6.1 Hyresvärdens åtgärder

Hyresvärden ska fortlöpande underhålla Lokalen vad avser byggnadsstomme och byggnadens fasta installationer i enlighet med Bilaga 2 (Gränsdragningslista). Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till Lokalen för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsåtgärder som inte kan uppskjutas utan skada. Därutöver har Hyresvärden rätt att få tillträde till Lokalen för mindre brådskande underhållsåtgärder för vilka Hyresvärden svarar. Hyresvärden ska i god tid underrätta Hyresgästen om när och under vilken tid arbete ska utföras.

6.2 Hyresgästens åtgärder

Hyresgästen svarar för och bekostar inre underhåll av Lokalen innefattande ytskikt på golv, väggar och tak samt undertak, inredning, utrustning och installationer som i förekommande fall tillhandahålls av Hyresvärden i Lokalen i enlighet med Bilaga 2 (Gränsdragningslista). Hyresgästen svarar dessutom för och bekostar underhåll och reparationer av Hyresgästens egen inredning, utrustning samt egna installationer i enlighet med Bilaga 2 (Gränsdragningslista). Med underhåll avses även utbyte av sådant som är förbrukat.

6.3 Nedsättning av hyra

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran, eller annan ersättning, för sådant hinder eller men i nyttjanderätten som är följden av att Hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll eller eljest erforderliga underhålls-, reparations- och ombyggnadsarbeten av Lokalen eller på Fastigheten i övrigt. Hyresvärden ska informera Hyresgästen om ett sådant arbete i skälig tid i förhållande till arbetets omfattning.

7 Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc.

Uppsättning av skyltar etc. får endast ske i enlighet med av Hyresvärden upprättat skyltprogram eller särskilt upprättade ordningsföreskrifter. Förslag i enlighet med Hyresvärdens riktlinjer upprättas av Hyresgästen och ska underställas Hyresvärden för godkännande. Hyresgästen ska inhämta och bekosta nödvändiga handlingar och erforderliga myndighetstillstånd från berörda myndigheter. Skylt får inte uppsättas utan att Hyresvärden lämnat sitt skriftliga medgivande. Eventuell reklamskatt betalas av Hyresgästen. Vad som angivits ovan beträffande skyltar gäller även beträffande utvändigt utformning av butikens fasad, uppsättande av flaggor, affischer, banderoller och liknande på skyltfönster och fasader.

Inga arrangemang som alstrar bild eller ljud såsom högtalare, radio, TV eller annan bildprojektion får sättas upp eller användas så att de hörs eller syns utanför Lokalen utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.

Underhåll och skötsel av butikens fasad mot allmänna utrymmen (skyltar, glasytor, entrédörrar och/eller rulljalousier), inklusive drift, rengöring och underhåll av ljusreklam eller annan skyltning, ombesörjs och bekostas av Hyresgästen. Om Hyresgästen underlåter underhållet kan Hyresvärden utföra detta på Hyresgästens bekostnad.

Vid upp- och nedmontering av skyltar m.m. ansvarar Hyresgästen för att allt arbete utförs fackmannamässigt och på sådant sätt att inga skador uppstår på byggnaden eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden.

Uppkommer skada på Hyresvärdens egendom, tredje man eller tredje mans egendom föranledd av skyltningen, ansvarar Hyresgästen för detta. Hyresgästen svarar även för skador på grund av åverkan på fönster, skyltfönster, rulljalusi och skyltar.

Hyresgästen får inte uppsätta skyltar eller bygga för skyltfönster in mot allmänna ytor eller i fasaden så att insynen till lokalen hindras.

Det åligger Hyresgästen att underhålla och rengöra lokalens skyltar och glasytor.

Vid fastighetsunderhåll åligger det Hyresgästen att på egen bekostnad, och utan ersättning av något slag, nedmontera (och därefter uppmontera) skyltar. Vid avflyttning ska skylt nedmonteras och fasaden återställas i gott skick.

8 Parkering

Hyresgästen förbinder sig att tillse och verka för att Hyresgästens anställda inte parkerar sina fordon på andra än särskilt anvisade parkeringsplatser samt enligt i övrigt skyltade villkor.

9 Ordningsregler m.m.

Gällande ordningsregler ska följas. Hyresgästen svarar härvid för anställd personal. Om Hyresvärden tvingas åtgärda Hyresgästens underlåtenhet att iaktta ordningsreglerna vad avser hantering av sopor och hindra behörig framfart för andra ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden dennes ökade kostnader.

Utrymningsplan för Fastigheten upprättas av Hyresvärden i samråd med berörda myndigheter. Hyresgästen förbinder sig att följa utrymningsplanen och av Hyresvärden upprättade anvisningar och tillämpningsföreskrifter, såväl vid övning (brandövning med all personal kommer att genomföras i Affärshuset) som vid verkligt tillfälle samt att svara för att även anställd personal iakttar och fullföljer dessa.

10 Miljö

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

I Lokalen och i Affärshuset råder ett generellt rökförbud och det åligger Hyresgästen att tillse att detta efterlevs.

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 bygg- och inredningsmaterial, teknisk utrustning för fasta installationer, vid ombyggnader m.m. som sker genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden erforderlig miljöinformation.

Hyresgästens ska årligen tillhandahålla Hyresvärden en skriftlig redovisning av Lokalens förbrukning av el, värme, kyla och vatten.

11 Försäkring etc.

Hyresvärden tecknar sedvanlig fastighetsförsäkring för Fastigheten.

Hyresgästen svarar för kostnader i samband med brand och vattenskada på Hyresgästen tillhöriga varor, inredning och inventarier m.m. Hyresgästen svarar även för skador på Fastigheten som uppkommer på grund av, eller som direkt följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller Lokal samt Hyresgästens personal.

Det åligger Hyresgästen att teckna i tillfredställande omfattning försäkringar för den egna verksamheten och all övrig försäkring för Hyresgästens egen egendom liksom ansvarsförsäkring som i rimlig omfattning täcker bl.a. det miljöansvar som kan uppkomma i anledning av verksamhetens bedrivande. Hyresgästen ska på Hyresvärdens anfordran förete försäkringsbevis och kvitto på inbetald premie.

I det fall Hyresgästen är vållande till skada på Fastigheten svarar Hyresgästen gentemot Hyresvärden för vad som inte täcks av dennes egen försäkring. Hyresgästen ska på Hyresvärdens begäran lämna kopia på försäkringsbrev.

12 Brandskydd m.m.

Lokalen är utrustad med rökdetektorer, vilka är direktanslutna till räddningstjänsten. Det åligger Hyresgästen att fortlöpande bevaka och installera brandskyddsutrustning av rätt typ och antal av brandsläckare.

För att få utföra heta arbeten inom Fastigheten krävs certifikat utfärdat av Brandförsvarsförbundet. Innan heta arbeten får igångsättas ska tillstånd anskaffas av Fastighetsägaren. Räddningstjänstens utryckningskostnader kommer att debiteras Hyresgästen om denne är orsak till eventuellt larm.

13 Pantsättning

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

14 Rätt till tillträde till Lokalen

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till Lokalen för att kunna fullgöra sina skyldigheter samt för att övervaka att Hyresgästen uppfyller sina förpliktelser enligt detta avtal. Hyresgästen ska härvid bistå Hyresvärden med den information som Hyresvärden begär.

15 Kvittningsförbud

Hyresgästen äger inte, mot den vid varje tid gällande hyran och eventuella tillägg till hyran, rätt att kvitta eventuella fordringar som Hyresgästen anser sig ha mot Hyresvärden genom avdrag på hyran eller liknande. Sådana eventuella fordringar ska parterna avgöra på annat sätt, exempelvis genom förhandlingsvägen, via allmän domstol eller annat på sätt som parterna särskilt kommer överens om.

16 Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten

Hyresgästen äger inte rätt att överlåta hyresrätten utan Hyresvärdens skriftliga medgivande. Vill Hyresgästen, i samband med överlåtelse av rörelsen, överlåta även hyresrätten, ska Hyresvärden lämna medgivande till överlåtelsen endast om den tillträdande förvärvaren med avseende på bland annat branschkunskande, ekonomisk ställning och rörelsens framtida inriktning och sortiment, uppfyller de krav Hyresvärden ställer på Fastighetens Hyresgäster. Det är härvid av särskild vikt att den bedrivna verksamheten passar väl in i Affärshusets butiksmix.

Hyresgästen äger inte upplåta Lokalen i andra hand, helt eller delvis, till annan eller medgiva annan att driva rörelse inom eller från Lokalen.

17 Avflyttning

Senast på dagen för hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen bortföra denne tillhörig egendom och återställa lokalen i gott skick. Fasta installationer och fast inredning i lokalen ska bibehållas i Lokalen, tillfalla Hyresvärden och ej tas bort. Hyresgästen är dock skyldig att, om Hyresvärden så kräver, på egen bekostnad ta bort denne tillhörig fast inredning och installationer samt även ombesörja och bekosta av borttagandet betingade reparationer.

Vid Hyresgästens avflyttning ska Lokalen besiktigas. Ersättning för upptäckta skador och eftersatt underhåll ska omedelbart därefter betalas av Hyresgästen. Hänsyn ska dock tas till normalt slitage. Reparationer som aktualiseras på grund av onormalt slitage eller eftersatt underhåll ska bekostas av Hyresgästen. Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar som utförts av Hyresgästen.

Om till följd av Hyresgästens åtgärder (vidtagna med eller utan Hyresvärdens medgivande) Lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att Hyresvärden svarar för, ska Hyresgästen avlägsna materialet och ersätta Hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

Vid avflyttning ska Lokalen lämnas i väl städat skick. Om Lokalen vid återlämnandet brister i städning har Hyresvärden rätt att låta städa lokalen på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen har endast efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden rätt att lämna kvar avfall, kemiska produkter, utrustning eller installationer som kan innebära risk eller olägenhet för miljö och hälsa.

Vid avflyttning ska Hyresgästen senast på avflyttningsdagen återlämna samtliga passerkort och nycklar.

18 Säkerhet

Som säkerhet för Hyresgästens fullföljande av betalningsförpliktelser och andra skyldigheter enligt hyreskontraktet ska Hyresgästen ställa säkerhet under hela hyresförhållandet med en ekonomisk säkerhet i form av en bankgaranti utfärdad av svensk bank, en borgen utfärdad av Hyresgästens moderbolag alt. deposition. Säkerheten ska uppgå till ett belopp om 96 188 kronor (vilket motsvarar 3 månaders hyra inkl. mervärdesskatt) och, om säkerheten består av bankgaranti eller moderbolagsgaranti, gälla såsom för egen skuld för Hyresgästens samtliga förpliktelser i enlighet med hyresavtalet och Jordabalkens bestämmelser. Säkerheten ska vara Hyresvärden tillhanda före Tillträdesdagen, dock senast den 2021-06-01 om inte parterna kommer överens om annat. Då det är av synnerlig vikt att säkerheten kommer Hyresvärden tillhanda före ovan angivet datum har Hyresvärden i annat fall rätt att häva avtalet.

19 Bestämmelsernas inbördes förhållande

Om det som anges i Kontraktet står i strid med vad som anges i särskilda bestämmelser har vad som angivits i de särskilda bestämmelserna företräde.

20 Ändringar och tillägg

Alla ändringar och tillägg till detta hyresavtal ska vara skriftliga och undertecknade av båda parter för att vara gällande. Muntliga överenskommelser gäller således inte.

Stockholm, den

Stockholm, den

STADSDELSCENTRUM SALTSJÖBADEN AB

SOLSIDANS HÄLSOKOST AB
