

ÖVERENSKOMMELSE TILL HYRESAVTAL 0700-29013

Hyresvärd: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag (AFA)

Org nr 502033-0642

Hyresgäst: Tommy & Miguel Projekt AB

Org nr 556657-4736

Fastighet: Sockerbetan 1, Stockholm

Adress: Skånegatan 88, 116 37 Stockholm

Bakgrund

Tommy & Miguel Projekt AB (Hyresgästen) är behöv av att förnya sin ventilation i lokalen, AFA (Hyresvärden) går in och tar investeringen i samband med detta förlängs hyrestiden och bashyra ändras enligt:

Överenskommelse

- 1) Hyrestiden förlängs att gälla till och med 2022-10-31.
- 2) Från och med 2017-05-01 utgår ny bashyra om 227.500 kr/år.

I övrigt så gäller hyresavtal nr. 0700-29013 på oförändrade villkor.

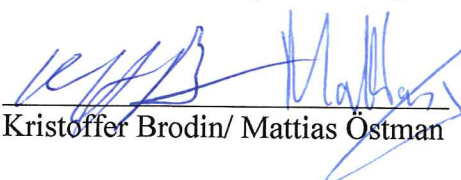
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav vardera parten tagit sitt.

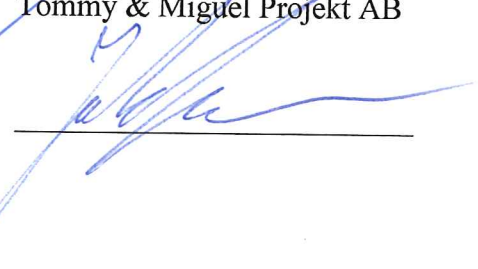
Ort och datum
Stockholm 2017- 05-11

Ort och datum
Stockholm 2017- 05-10

Hyresvärd
AFA Sjukförsäkringsaktiebolag

Hyresgäst
Tommy & Miguel Projekt AB


Kristoffer Brodin/ Mattias Östman



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Parter	Hyresvärd	Namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag	Personnr/orgnr: 502033-0642						
		Adress:							
Hyresgäst	Namn: Tommy & Miguel Projekt AB	Personnr/orgnr: 556657-4736							
	Aviseringsadress: Skånegatan 88, 116 37 Stockholm								
Restaurangens namn/varumärke	Restaurangens namn/varumärke: Texas Longhorn								
Hyresobjektets adress	Gata: Skånegatan 88								
	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Sockerbetan 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.								
4. Restauranglokalens storlek och omfattning	☒ Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar). Lokalen omfattar totalt ca 65 m² med följande fördelning: <table border="1"> <tr> <td>Serveringsarea ca</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Övrig area ca</td> <td>m²</td> </tr> </table> Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.			Serveringsarea ca	m ²	Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	m ²	Övrig area ca	m ²
Serveringsarea ca	m ²								
Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	m ²								
Övrig area ca	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.								
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 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

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 4). 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 hyresgästen 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: 2015-10-01	Till och med den: 2020-09-30																					
11. Uppsägningstid och 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.																						
12. Hyra	☒ Hyran uppgår till 200.000 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.																						
13. Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 2																					
14. Fastighetsskatt	☒ Ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 3																					
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.																						
16. Kyla och ventilation	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende kyla. <table border="0"> <thead> <tr> <th>Hyresvärden tillhandahåller</th> <th>ingår i hyran</th> <th>ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>☐ Rums-kyla</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>☐ Kyld 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> </tbody> </table>		Hyresvärden tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	☐ Rums-kyla	☐	☐	☐ Frånluftsventilation	☐	☐	☒ Till- och frånluftsventilation	☐	☒	☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐	☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☒ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☒	☐
Hyresvärden tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul																					
☐ Rums-kyla	☐	☐																					
☐ Frånluftsventilation	☐	☐																					
☒ Till- och frånluftsventilation	☐	☒																					
☐ Kyld 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.																						

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommen 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. ☐ El ingår i hyran.	Bilaga: 9.2
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. Ågar- 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:
20. Trappstädning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga:
21. Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga:
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 <u>5,06</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån 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.	

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	
------	---

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 hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete 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 hyresgästens 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 hyresvärden 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 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 förhållande i hyresgästens verksamhet.
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden utge ersättning med motsvarande belopp.
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga: 6
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 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 i fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga:
33. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden 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 hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen
34. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp skylt som ger god exponering av restaurangen under förutsättning att hyresvärden 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: 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. 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 sätta upp automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.
35. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ 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, bågar och foder.

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
------	---	------

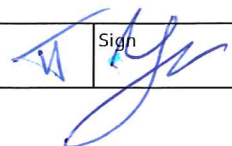
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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 4). Ägaransvar innebär att lokalen ska utrustas med sådana lås- och stölskyddsanordningar 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 hyresvärdens 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	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.																																																		
39. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den <u>2015-09-01</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☒ annan säkerhet i form av <u>Deposition</u> Bilaga: <u>10</u> Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.																																																		
40. Personuppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) Bilaga: _____																																																		
41. Särskilda bestämmelser	Till detta hyreskontrakt tillhör även bilaga 7, bilaga till brandskyddsklausul. Bilaga: _____																																																		
42. Bilagor	<table border="1"><tr><td>Besiktning- och åtgärdsprotokoll</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr><tr><td>Ritningar</td><td>bilaga nr:</td><td>1</td></tr><tr><td>Gränsdragningslista</td><td>bilaga nr:</td><td>4</td></tr><tr><td>Omsättningshyresklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr><tr><td>Indexklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>2</td></tr><tr><td>Fastighetsskatteklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>3</td></tr><tr><td>Driftskostnadsklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>5</td></tr><tr><td>Trappstädning</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr><tr><td>Snöröjning och sandning</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr><tr><td>Miljöklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>8</td></tr><tr><td>Brandskyddsklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>6</td></tr><tr><td>Nedsättning av hyra</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr><tr><td>Skyltprogram</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr><tr><td>Säkerhet</td><td>bilaga nr:</td><td>10</td></tr><tr><td>Personuppgiftsklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr><tr><td>Särskilda bestämmelser</td><td>bilaga nr:</td><td>9</td></tr></table>			Besiktning- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	_____	Ritningar	bilaga nr:	1	Gränsdragningslista	bilaga nr:	4	Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	_____	Indexklausul	bilaga nr:	2	Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	3	Driftskostnadsklausul	bilaga nr:	5	Trappstädning	bilaga nr:	_____	Snöröjning och sandning	bilaga nr:	_____	Miljöklausul	bilaga nr:	8	Brandskyddsklausul	bilaga nr:	6	Nedsättning av hyra	bilaga nr:	_____	Skyltprogram	bilaga nr:	_____	Säkerhet	bilaga nr:	10	Personuppgiftsklausul	bilaga nr:	_____	Särskilda bestämmelser	bilaga nr:	9
Besiktning- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	_____																																																	
Ritningar	bilaga nr:	1																																																	
Gränsdragningslista	bilaga nr:	4																																																	
Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	_____																																																	
Indexklausul	bilaga nr:	2																																																	
Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	3																																																	
Driftskostnadsklausul	bilaga nr:	5																																																	
Trappstädning	bilaga nr:	_____																																																	
Snöröjning och sandning	bilaga nr:	_____																																																	
Miljöklausul	bilaga nr:	8																																																	
Brandskyddsklausul	bilaga nr:	6																																																	
Nedsättning av hyra	bilaga nr:	_____																																																	
Skyltprogram	bilaga nr:	_____																																																	
Säkerhet	bilaga nr:	10																																																	
Personuppgiftsklausul	bilaga nr:	_____																																																	
Särskilda bestämmelser	bilaga nr:	9																																																	

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: Stockholm 2015-09-22		Ort/datum: Stockholm 2015-09-08	
	Hyresvärdens namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag		Hyresgästens namn: Tommy & Miguel Projekt AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Anneli Lundqvist / Mattias Östman	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Johan Carlsson	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
44. Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
	Underskrift			
	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):	
	Personnr/orgnr:			
	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.

0700-29013
Bilaga 1



INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bilaga nr 2

Avser hyreskontrakt: nr 0700-29013 i fastigheten Sockerbetan 1

Hyresvärd: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag

Hyresgäst: Tommy & Miguel Projekt AB

Klausul:

Bashyra enligt denna klausul utgörs av:

100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 200.000 kronor.

100 % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga 4), dvs. 8.250 kronor.

Summa bashyra 208.250 kronor per år.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet jämte 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 bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2015.

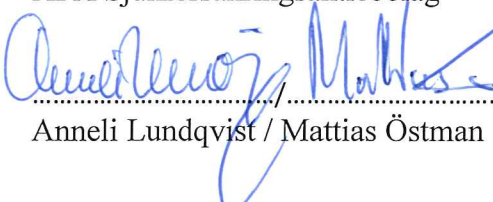
Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Oaktat det ovan anförda, och alltså oavsett utvecklingen av oktoberindex, ska den vid varje tidpunkt utgående hyran jämte fasta hyrestillägg enligt ovan alltid uppräknas med minst 1,75 % vid varje kalenderårsskifte. Av detta följer att det aldrig kan bli aktuellt med sänkning av hyran jämte fasta hyrestillägg enligt ovan, varken under de i kontraktet angivna beloppen eller från år till år.

Hyresändringen sker alltid from den 1 januari varje år. Första höjning sker 2017-01-01.

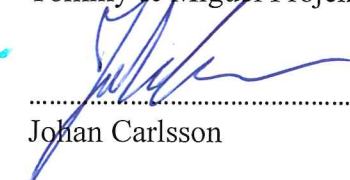
Stockholm 2015-09-22

AFA Sjukförsäkringsaktiebolag

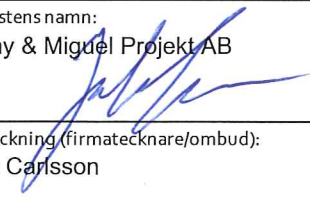

.....
Anneli Lundqvist / Mattias Östman

Stockholm 2015-09-08

Tommy & Miguel Projekt AB


.....
Johan Carlsson

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 0700-29013	Fastighetsbeteckning: Sockerbetan 1
Hyresvärd	Namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag	Personnr/orgnr: 502033-0642
Hyresgäst	Namn: Tommy & Miguel Projekt AB	Personnr/orgnr: 556657-4736
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 hyresvärderna 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>5,06</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>21.657</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. Skulde 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. Sälunda 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: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2015-<u>09</u>-<u>22</u> Hyresvärdens namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Anneli Lundqvist / Mattias Östman ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Ort/datum: Stockholm 2015-<u>09</u>-<u>08</u> Hyresgästens namn: Tommy & Miguel Projekt AB  Namnteckning (firmatecknare/ombud): Johan Carlsson ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt 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 beräkningsätt 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.

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 1 (5)

Bilaga nr: 4

Avser	Hyreskontrakt nr: 0700-29013	Fastighetsbeteckning: Sockerbetan 1				
Hyresvärd	Namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag				Personnr/Orgnr: 502033-0642	
Hyresgäst	Namn: Tommy & Miguel Projekt AB				Personnr/Orgnr: 556657-4736	
	Resturangens namn: Texas Longhorn					
	Adress: Södermannagatan 27					
Rekommendationer om hur gränsdragningslistan bör fyllas i	1. Markera ägar- och underhållsansvar med X vid varje punkt nedan. Observera att installationer avser såväl lokalen som byggnaden och fastigheten i övrigt. 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. 2. 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. 3. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning bör det göras en anmärkning om detta.					
Generella villkor	Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har ägar- eller underhållsansvar för viss utrustning, inredning eller annat gäller följande. 1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör. 2. Hyresgästen ansvarar för all lös utrustning och inredning och allt som hyresgästen för sin verksamhet anskaffar och även bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid. 3. Markerad ägare ansvarar för att viss angiven installation finns. 4. Markerad ägare ansvarar för nödvändiga utbyten oavsett vem som har underhållsansvar. 5. Den som har markerats som underhållsansvarig för viss utrustning, inredning eller annan anordning ansvarar i förekommande fall också för att serviceavtal beträffande utrustningen etc. tecknas och vidmakthålls.					
FASTIGHETEN						
		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Byggnaden	Tak och fasader	☒	☐	☒	☐	
	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☒	☐	☐	☒	
	Glaspartier, skyltytor	☒	☐	☐	☒	Vid skador och inbrott
	Fönster	☒	☐	☐	☒	Vid skador och inbrott
	Fasadskyltar	☐	☒	☐	☒	Egna skyltar
	Markiser	☐	☒	☐	☒	
	Flaggstänger	☐	☒	☐	☒	
	Kyllda avfallsutrymmen	☒	☐	☒	☐	Avser ev. gemensamma utr
	Övriga avfallsutrymmen	☒	☐	☐	☒	tömning och renhållning
	Kyllda kärl för avfall	☐	☐	☐	☐	
	Övriga kärl för avfall	☐	☐	☐	☐	
	Lastintag/-kaj	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Utomhusytor/ tomtmark	Entréytor	☒	☐	☐	☒	
	Angöringsytor	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme	☐	☐	☐	☐	
	Värmecentraler	☒	☐	☒	☐	
	Värmeväxlare	☐	☐	☐	☐	
	Värmeåtervinningssystem	☐	☐	☐	☐	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL**
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 2 (5)

Bilaga nr: 4

INSTALLATIONER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Värme forts.	Övriga värmeanläggningar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☐	☐	☐	☐	
	Ledningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Brandpostledningar	☒	☐	☒	☐	
	Sprinkleranläggning	☐	☐	☐	☐	
	Varmvattenberedare	☒	☐	☒	☐	
	Övriga anläggningar för vatten	☒	☐	☐	☒	
	Utslagsbackar	☐	☒	☐	☒	
	Fettavskiljare	☒	☐	☒	☐	Gemensam
	Avloppsanläggningar	☒	☐	☐	☒	
	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
EI	Mätare	☒	☐	☒	☐	
	Ledningar	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Rumskyla	☐	☐	☐	☐	
	Frånluftsventilation	☐	☒	☐	☒	
	Till- och frånluftsventilation	☐	☒	☐	☒	
	Kyld till- och frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	
	Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐	☐	
	Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☒	☐	☒	Avser ev. eget utrymme
	Andra fläktanordningar än köksfläktar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☐	☐	☐	☐	
	Ledningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Imkanaler och ventilation	Filter och spjäll	☐	☒	☐	☒	
	Imkåpor	☐	☒	☐	☒	
	Anordning för köksfläktar	☐	☒	☐	☒	
	Sotning	☒	☐	☐	☒	Bekostas av Hyresgäst
		☐	☐	☐	☐	
Lås, larm, övervakning	Inbrottslarm	☐	☒	☐	☒	Om det finns
	Överfallslarm	☐	☒	☐	☒	Om det finns
	Övervakningskameror	☐	☒	☐	☒	Om det finns

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL**
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 3 (5)

Bilaga nr: 4

INSTALLATIONER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Lås, larm, övervakning forts.	Monitorer, övervakning	☐	☐	☐	☐	
	Lokala stöldlarm	☐	☒	☐	☒	
	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Belysning	Fasadbelysning	☒	☐	☒	☐	
	Skyltbelysning	☐	☒	☐	☒	
	Belysningsarmaturer utomhus	☒	☐	☒	☐	
	Fast allmän belysning inomhus	☐	☒	☐	☒	
	Lösarmatur, allmän belysning	☐	☒	☐	☒	
	Särskilt anpassad belysning	☐	☒	☐	☒	
	Fast platsbelysning i våtrum	☒	☐	☐	☒	
	El-uttag	☒	☐	☐	☒	
	Nödljusanläggningar	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Hissar	Personhissar	☐	☐	☐	☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☐	☐	☐	☐	
	Gods-/varuhissar	☐	☐	☐	☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Tele- och data-kommunikation	Ledning för telefoni	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för data	☐	☒	☐	☒	
	Ledning för bredband	☐	☐	☐	☐	
	Ledning för kabeltv	☐	☐	☐	☐	
	Anordningar för trådlös Tv	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
RESTAURANGENS LOKALER						
Matsal	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
	Lösinredning, möbler	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Fast inredning	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Förvaring	☐	☒	☐	☒	
	Barinredning	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL**
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 4 (5)

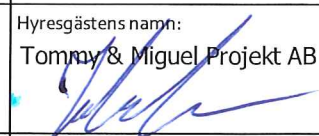
Bilaga nr: 4

RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Restaurangkök	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
	Köksmaskiner, fasta	☐	☒	☐	☒	
	Stekbord	☐	☒	☐	☒	
	Spisar	☐	☒	☐	☒	
	Kåpor	☐	☒	☐	☒	
	Fettfilter	☐	☒	☐	☒	
	Pizzaugn/vedugn	☐	☒	☐	☒	
	Salamander(ugn)	☐	☒	☐	☒	
	Diskrumsinredning	☐	☒	☐	☒	
	Diskmaskin/rullbanor	☐	☒	☐	☒	
	Grovdiskmaskin	☐	☒	☐	☒	
	Kyl- och frysrum	☐	☒	☐	☒	
	Hyllställning	☐	☒	☐	☒	
	Rangerställ	☐	☒	☐	☒	
	Övrig köksinredning, t.ex. dryckesmaskiner	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Förråd/ ekonomi- utrymmen	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Personal- utrymmen	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt	☒	☐	☐	☒	
	Väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
	Fast skåpinredning	☐	☒	☐	☒	
	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Fasta speglar	☐	☒	☐	☒	
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vätrum	Golvbeläggning	☒	☐	☐	☒	
	Ytskikt, väggar, dörrar	☒	☐	☐	☒	
	Undertak	☒	☐	☐	☒	
	Sanitetsporlin	☒	☐	☐	☒	
	Duschar	☐	☐	☐	☐	

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL**
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 5 (5)

Bilaga nr: 4

RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
Våtrum forts.	Pappershållare, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Tvåläutometer, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Fast skåpinredning	☐	☒	☐	☒	
	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Blandare, kranar	☒	☐	☐	☒	
	Fasta speglar	☐	☒	☐	☒	
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
Kompletteringar		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2015- <u>09-22</u>		Ort/datum: Stockholm 2015- <u>09-08</u>		
Hyresvärdens namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag		Hyresgästens namn: Tommy & Miguel Projekt AB				
Namnteckning(firmatecknare/ombud): 		☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
Namnförtydligande: Anneli Lundqvist / Mattias Östman		Namnförtydligande:				

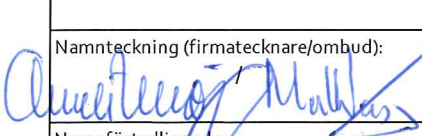
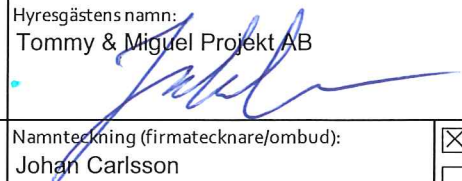
EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

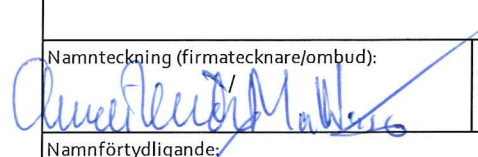
Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 0700-29013	Fastighetsbeteckning: Sockerbetan 1	
Hyresvärd	Namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag		Personnr/orgnr: 502033-0642
Hyresgäst	Namn: Tommy & Miguel Projekt AB		Personnr/orgnr: 556657-4736
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: ☐ el ☐ va ☒ värme kr per år _____ kr per år _____ kr per år _____ ☐ varmvatten ☐ kyla ☐ ventilation kr per år _____ kr per år _____ kr per år _____ Summa årligt fast hyrestillägg: <u>8.450</u> kronor ☒ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.		
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: ☐ el ☐ va ☐ värme kr per år _____ kr per år _____ kr per år _____ ☐ varmvatten ☐ kyla ☐ ventilation kr per år _____ kr per år _____ kr per år _____ Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ 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. Hyresvärdens 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 hyresvärdens, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.		
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2015- <u>09</u> - <u>22</u> Hyresvärdens namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Anneli Lundqvist / Mattias Östman		Ort/datum: Stockholm 2015- <u>09</u> - <u>08</u> Hyresgästens namn: Tommy & Miguel Projekt AB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Johan Carlsson

Avser	Hyreskontrakt nr: 0700-29013	Fastighetsbeteckning: Sockerbetan 1
Hyresvärd	Namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag	Personnr/orgnr: 502033-0642
Hyresgäst	Namn: Tommy & Miguel Projekt AB	Personnr/orgnr: 556657-4736
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> Hyresvärdens ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärdens ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärdens har installerat i lokalen. Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. 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. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☒ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärdens förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☐ omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärdens. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2015-09-22 Hyresvärdens namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Anneli Lundqvist / Mattias Östman	Ort/datum: Stockholm 2015-09-08 Hyresgästens namn: Tommy & Miguel Projekt AB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Johan Carlsson

Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m

Avser	Hyreskontrakt nr: 0700-29013	Fastighetsbeteckning: Sockerbetan 1	
Ansvar för åtgärder	Hyresvärden (hv) och hyresgästen (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning:		
	Tekniska brandskyddsåtgärder	Del av fastighet	Ansvarig
	Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Brandceller	Runt uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	
	Släckningssystem	Utanför uthyrningsenhet	
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Brandgasventilation	Inom fastighet	HV
	Skydd mot brand- och brandgas-spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HV
	Räddningsvägar	Inom fastighet	HV
	Stigarledningar	Inom fastighet	HV
	Brandskydd av bärande stomme		HV
	Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	HV
	Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Ytskiktets brandklass	Utanför uthyrningsenhet	HV
		Inom uthyrningsenhet	HG
	Organisatoriska brandskyddsåtgärder		
	Övningar	Utrymning fastighet	
Instruktioner och rutiner		HG	
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan	HG	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2015-09-22	Ort/datum: Stockholm 2015-09-08	
	Hyresvärdens namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag	Hyresgästens namn: Tommy & Miguel Projekt AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	
	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
Namnförtydligande: Anneli Lundqvist / Mattias Östman	Namnförtydligande:		

Avser	Hyreskontrakt nr: 0700-29013		Fastighetsbeteckning: Sockerbetan 1	
Hyresvärd	Namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag			Personnr/orgnr: 502033-0642
Hyresgäst	Namn: Tommy & Miguel Projekt AB			Personnr/orgnr: 556657-4736
Klausul	Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning. Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall. Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt. Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.			
Särskilda bestämmelser	Miljökonsekvensbeskrivning behövs ej upprättas för detta hyresobjekt.			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2015-09-22		Ort/datum: Stockholm 2015-09-08	
	Hyresvärdens namn: AFA Sjukförsäkringsaktiebolag		Hyresgästens namn: Tommy & Miguel Projekt AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Anneli Lundqvist / Mattias Östman		Namnförtydligande:	

**Bilaga 9 (särskilda bestämmelser) till hyresavtal 0700-29013 i fastigheten
Sockerbetan 1, Stockholms Stad mellan parterna AFA
Sjukförsäkringsaktiebolag AB, nedan kallad Hyresvärd och Tommy & Miguel
Projekt AB, nedan kallad Hyresgäst.**

9.1 Inre underhåll

Framgår av gränsdragningslista bilaga 4 detta hyreskontrakt.

9.2 Elektricitet

- 1) Hyresvärden åtar sig att leverera (hushålls)el till lägenheten/lokalen i erforderlig omfattning.
- 2) Hyresgästen skall till Hyresvärden erlagga ersättning för faktisk förbrukad elektricitet enligt separat mätare
- 3) Hyresgästen skall till Hyresvärden dessutom erlagga även ytterligare avgifter som Fortum distribution (eller annan nätagare) vid varje tillfälle tar ut av sina abonnenter av ifrågavarande slag.
- 4) De ersättningar som utgår enligt punkt 2 och 3 skall uppgå till de belopp som el-leverantören vid varje tillfälle tillämpar gentemot abonnenter av ifrågavarande slag.
- 5) Avgifterna enligt punkt 2 och 3 skall erläggas i efterskott, efter avisering av Hyresvärden. Avläsning av förbrukning sker varje månad.

9.3 Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten

Hyresgästen har rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta lokalen i andra hand endast med Hyresvärdens skriftliga medgivande vilket inte oskäligen får förvägras. För det fall Hyresvärden lämnar Hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen i andra hand ska skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas.

9.4 Ombyggnationer under hyrestiden

Hyresgästen ska inför förändringar i lokalen inhämta hyresvärdens skriftliga godkännande. I samband med förändringar svarar hyresgästen för att inhämta de tillstånd från myndigheter som kan komma att krävas. Hyresgästen ska i god tid före arbetenas start informera övriga hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska svara för eventuella ersättningsanspråk från övriga hyresgäster med anledning av de åtgärder som vidtas i lokalen. I det fall nämnda arbeten påverkar fastighetens tekniska installationer ska hyresgästen svara för de kostnader som uppstår i samband med dessa.

9.5 Åtgärder vid avflyttning

Hyresgästen ska vid avflyttning återställa lokalen i godtagbart skick. Lokalen ska vara väl avstädad och hyresgästen ska, om inte annat överenskommits, ta med egendom och installationer som tillhör honom. Hyresgästen ska även reparera i lokalen eventuell uppkommen skada, som Hyresvärden inte skäligen bör tåla.

Vid avflyttning ska Hyresgästen återlämna samtliga passerkort och nycklar tillhörande fastigheten.



9.6 Ansvar för skador på fastigheten

Hyresgästen svarar 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 dock 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 5 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Vidare förbinder sig Hyresgästen att teckna och vidmakthålla ansvarsförsäkring under hela hyresförhållandet som inkluderar skada på hyrd lokal samt för sådan skada som hyresgästen orsakar tredje man. Hyresgästen skall vidare teckna och vidmakthålla egendoms- och avbrottsförsäkring under hela hyresförhållandet.

9.7 Skyltar

Om fasadskylt finns eller skall monteras ansvarar Hyresgästen för att allt arbete avseende montering, demontering och underhåll av skylt utförs fackmannamässigt.

Hyresgästen ansvarar för samtliga skador som Hyresgästens skylt kan komma att orsaka Hyresvärden och tredje man. Om Hyresvärden blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom eller ersättningsskyldig mot det allmänna till följd av Hyresgästens skylt, skall Hyresgästen hålla Hyresvärden fullt skadeslös.

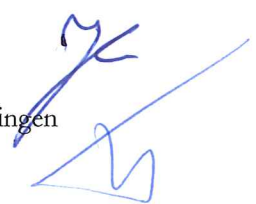
9.8 Enkelt avhjälpna hinder

Det tydliggörs att vid myndighetskrav beroende på Hyresgästens verksamhet angående åtgärdande av enkelt avhjälpna hinder enligt 8 kap 2 § andra stycket och 12 § andra stycket PBL, plan- och bygglagen åvilar dessa eventuella kostnader för dessa åtgärder i sin helhet Hyresgästen. Detta gäller även om åtgärder krävs utanför den förhyrda lokalen.

9.9 Säkerhet i form av deposition och pantsättning av penningmedel

Hyresgästen inkommer senast 2015-09-01 med en deposition och pantsättning av penningmedel om 75.000 kr (sjuttiofem tusen kronor). Depositionen och pantsättningen skall gälla till och med hyresförhållandets upphörandetidpunkt. Beloppet motsvarar ca 3 månaders hyra jämte avtalade tillägg.

Inkommer ej Hyresgäst med överenskommen deposition och pantsättning äger Hyresvärden ensidig rätt att omedelbart häva detta hyreskontrakt och kräva skadestånd av Hyresgäst. Avtal om deposition och pantsättning av penningmedel framgår av bilaga 10 detta hyreskontrakt.



9.10 Mervärdesskatt

Hyresvärden är frivilligt skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

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

Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir skyldig att jämka tidigare avdragen ingående moms och/eller i övrigt blir skyldig att återbetala tidigare avdragen ingående moms i enlighet med mervärdesskattelagens bestämmelser, skall Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden med det belopp Hyresvärden blir skyldig att betala till Skatteverket. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av Hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom Hyresgästens agerande. Hyresgästen skall också ersätta Hyresvärden för till det återbetalda beloppet hörande andra kostnader såsom skattetillägg och kostnadsränta.

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.

I det fall lokalen helt eller delvis vidareuthyrs i ett eller flera led är Hyresgästen även ersättningsskyldig gentemot Hyresvärden för belopp som Hyresvärden blir betalningsskyldig för enligt ovan om denna betalningsskyldighet beror på åtgärd som vidtas av någon hyresgäst i senare uthyrningsled.

9.11 Verksamhetsbeskrivning

Hyresgästen och Hyresvärden har enats om följande verksamhetsbeskrivning: Försäljning av mat och dryck enligt koncept Texas Longhorns. Restaurangen kommer inneha alkoholtillstånd. Restaurangen skall drivas under varumärket Texas Longhorn. Öppetider är vardagar 08.00-23.00 samt helger 12.00-23.00.

Önskar Hyresgästen förändra överenskommen verksamhet skall särskild skriftlig överenskommelse träffas härom.

Hyresgästen är väl medveten om att det är av synnerlig vikt att Hyresgästen bedriver sin verksamhet enligt avtalad verksamhetsbeskrivning.

9.12 Drifttider

Hyresgästen äger rätt att ha öppettider vardagar 08.00-23.00 samt helger 12.00-23.00. Öppettiderna gäller under förutsättning att erforderliga myndighetstillstånd erhålls och vidmakthålls.

Hyresvärdens anpassar eventuellt förekommande installationer till dessa öppettider.
Hyresgästens drifttillägg är beräknat på ovan angivna öppettider.
Önskar Hyresgästen utöka öppettiderna skall separat överenskommelse träffas härom.
Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för Hyresvärdens att Hyresgästen följer ovan nämnda öppettider.

9.13 VA-tillägg

Hyresgästen erlägger VA-tillägg motsvarande fastighetsägarens självkostnad + administrativt påslag. Mätning av vatten sker via separat mätare installerad i hyresgästens lokal. Är inte mätare installerad svarar fastighetsägaren för denna kostnad. Om mätare inte går att installera på grund av att vatten distribueras till lokalen från ett flertal matningar skall parterna fastställa skäligt tillägg för hyresgästens VA-förbrukning. A-contodebitering av VA-tillägget utgår med 12.000 kr/månad. 

9.14 Gemensamma utrymmen

Hyresgästen har tillgång till följande gemensamma utrymmen

- Soprum
- Delat omklädningsrum med två andra restauranger i fastigheten

Hyresgästen skall i de gemensamma utrymmen bidra till att bevara sundhet, ordning och skick.

9.15 Ordningsföreskrifter

För upprätthållande av den gemensamma trivseln i fastigheten och omkringliggande gatumark samt gårdar förbinder sig Hyresgästen att vid lokalen begagnade iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten omkringliggande gatumark samt gårdar samt övervaka att vad sålunda åligger Hyresgästen själv iakttages, jämväl Hyresgästens anställda och gäster.

Hyresgästen är väl medveten om att fastigheten till stor del upplåts för bostadsändamål. Därav är det av synnerlig vikt för Hyresvärdens att det ankommer på Hyresgästen att tillse att den i lokalen bedrivna verksamheten icke orsakar störande ljud samt att dessa ljud för de boende inte överstiger de riktvärden som Miljö- och Hälso- och skyddsmyndigheten (eller motsvarande myndighet) från tid till annan uppställer. Uppkommer störande ljud ankommer det på Hyresgästen att utan dröjsmål vidtaga och bekosta erforderliga skyddsåtgärder.

9.16 Uteservering

Hyresgästen har efter uppvisande av aktuellt tillstånd för uteservering utfärdad av berörda myndigheter (för närvarande kommunen och Polismyndigheten) rätt att bygga uteservering på trottoaren i direkt anslutning till lokalen.

Uteserveringens utseende och konstruktion skall godkännas av Hyresvärdens. Uteserveringen skall vara fackmannamässigt byggd och vara prydlig. Golvet skall vara av trätrall eller motsvarande och serveringsytan skall vara omgärdad av ett räcke. Inga högtalare får anordnas på uteserveringen. Ej heller får musik spelas i lokalen för att låta ut på uteserveringen. Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens medgivande förankra fast inredning i fastighetens väggar.



Det åligger Hyresgästen att bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att samtliga tillstånd från berörda myndigheter vidmakthålls. Hyresgästen skall vidare uppfylla alla myndighetskrav som ställs på verksamheten vad gäller tex ljudnivå och brandsäkerhet. Hyresgästen skall vidare också visa särskild hänsyn till intilliggande lokalhyresgäster och boende i fastigheten. Ytan får av Hyresgästen endast användas för servering i Hyresgästens restaurangrörelse. Det åligger Hyresgästen att svara för möblering av ytan samt tillse att ytan vårdas väl och att ytan hålls väl rengjord.

Hyresvärden friskriver sig från allt ansvar för skada som kan uppkomma på person eller egendom inom ytan. Hyresgästen skall således själv svara för all säkerhet inom ytan av vad slag vara må, såväl materiellt som personellt, samt oberoende av Hyresgästens vållande, all skada som kan uppstå. Hyresgästen skall hålla Hyresvärden skadeslös för ersättning hänförlig till ytan som Hyresvärden kan komma att tvingas utge till andra hyresgäster eller tredje man samt för rättegångskostnader.

Användningen av uteserveringen skall följa de tillstånd som givits från berörda myndigheter. Det åligger Hyresgästen att avflytta från ytan utan anmodan. Vid avflyttning skall vid avflyttning skall Hyresgästen avlämna ytan i väl rengjort skick. Servering på uteserveringen får ske fram till klockan 22.00 och det åligger Hyresgästen att tillse att restauranggästerna skall ha avlägsnat sig från uteserveringen senast klockan 22.30.

9.17 Förbud mot spel, spelautomater mm

Spel / spelautomater och/eller liknade verksamhet, får inte förekomma i lokalen. Syftet med lydelsen är att Hyresgästens verksamhet skall vara av sådan art att och omfattning att icke önskvärda personer inte lockas till lokalen.

9.18 Hyresrabatt

Hyresgäster erhåller en lojalitetsrabatt i form av hyresrabatt om 25.000 under perioden 2015-10-01 till och med 2016-09-30 samt 12.500 kr under perioden 2016-10-01 till och med 2017-09-30. Hyresrabatten fördelas ut jämt över ovanstående perioder.

9.19 Investeringsbidrag till egen ventilationsanläggning

Hyresgästen innehar en egen ventilationsanläggning. Funktionen är inte tillfredsställande varför Hyresgästen måste genomföra åtgärder.

Beviljar ett investeringsbidrag om 50.000 kr till dessa åtgärder. För att investeringsbidrag skall utgå måste åtgärderna vara avslutade senast 2016-05-31 samt att kostnaderna måste vara styrkta med fakturaunderlag och att en gemensam syn av åtgärderna genomförs.

9.20 Pantsättning av hyreskontrakt

Detta hyreskontrakt kan ej pantsättas eller på annat sätt intecknas.

9.21 Tolkningsföreträde

Vid motstridig tolkning av bestämmelser i Fastighetsägarna Sveriges formulär och dessa särskilda bestämmelser gäller företräde för dessa särskilda bestämmelser

9.20 Förutsättning för bindande hyreskontrakt

Detta hyreskontrakt är bindande först när båda parter har undertecknat hyreskontraktet.

Stockholm 2015-09-22
AFA Sjukförsäkringsaktiebolag


.....
Anneli Lundqvist / Mattias Östman

Stockholm 2015-09-22
Tommy & Miguel Projekt AB


.....
Johan Carlsson