FASTIGHETSÄGARNA

Sveriges Hotell & Restaurang Företagare

HYRESKONTRAKT
FÖR RESTAURANGLOKAL

Nr 001

Undertecknade parter har denna dag träffat följande hyresavtal: Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Parter

Hyresvärd	Aktiebolaget Tennisstadion	Personnr/orgnr 556098-3081
Hyresgäst	Jakthornet i Stockholm AB	Personnr/orgnr 556757-8686
Restaurangens namn/varumärke	Restaurangens namn/varumärke Jakthornet	
Hyresobjektets adress	Gata Fiskartorpsvägen 20	
	Kommun Stockholm	Fastighetsbeteckning Djurgården 1:1

2. Rätten till restaurangens namn/varumärke

Rätten till restaurangens namn/varumärke 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. Restaurangslokalens skick och användning

Lokalen hyrs ut i befintligt skick för att användas till restaurangrörelse.

☐ Lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

4. Restaurangslokalens storlek och omfattning

☒ Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar). Bilaga 1

Lokalen omfattar totalt ca 725 m² med följande fördelning:

Serveringsarea ca	323	m²
Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	379	m²
Övrig area ca	23	m²

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

5. Garage och parkeringsplatser

☐ I den förhyrda lokalen ingår _____ garageplatser för personbilar.

☒ I förhyrningen ingår 3 parkeringsplatser på mark.

☐ I förhyrningen ingår tillfart för bil för i- och urlastning.

Hyresvärden ansvarar för skötsel av parkeringsytor på mark och för att de förhyrda platserna markeras och reserveras för hyresgästen.

6. Gränsdragningslista

Fördelning av ägar- och underhållsansvar avseende fastigheten och lokalen har angetts i bifogad gränsdragningslista. Bilaga 2

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 gränsdragningslisten. Ansvar för underhåll, utbyte och ägande avseende inredningen framgår av gränsdragningslisten.

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

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 64, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign Sign

HYRESKONTRAKT
FÖR RESTAURANGLOKAL Nr 001

8. Skötsel, drift, reparationer och underhåll	Ansvaret för skötsel, drift, reparationer och underhåll avseende fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst i gränsdragningslistan (se bilaga 2). 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 överenskommits, på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medta och bortforsla av 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 genomföre besiktning av lokalen.
10. Hyrestid	Från och med den 2010-01-01 Till och med den ~~2012-12-31~~ 2014-12-31 2010-02-10
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 ____ kr per år, exklusive nedan markerade tillägg. ☒ Hyran, exklusive nedan markerade tillägg, ska baseras på omsättningen i den rörelse som hyresgästen bedriver i lokalen, enligt villkor och beräkningsgrund som har angetts i bifogad omsättningshyresklausul. Bilaga 3
13. Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul Bilaga 4
14. Fastighetsskatt	☐ Ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul ☒ Ingår i hyran Bilaga
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. Bilaga 5 ☐ 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. Hyresvärden tillhandahåller — Ingår i hyran — ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul ☐ Rumskyla ☐ ☐ ☒ Frånluftsventilation ☐ ☒ ☐ Till- och frånluftsventilation ☐ ☐ ☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla) ☐ ☐ ☐ Kyla till data- och/eller serverrum ☐ ☐ ☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum ☐ ☐ Bilaga 5
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. Bilaga 5 ☐ I hyran ingår att hyresvärden ska tillhandahålla vatten under hela året.

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

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign Sign

HYRESKONTRAKT
FÖR RESTAURANGLOKAL Nr 001

18. El

☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang för el.

☒ Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för elförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul.

Bilaga 5

☐ El ingår i hyran.

19. Avfallshantering

I den omfattning hyresvärden är skyldig dels att tillhandahålla utrymmen för lagring av avfall dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Ägar- och underhållsansvar för avfallsutrymmen och kärl har angetts i gränsdragningslistan.

☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

☐ Hyresgästen är skyldig att bekosta bortforsling av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresvärden samordnar hämtningen av avfall för flera hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av hämtningskostnaden. Lokalens andel av hämtningskostnaden ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.

☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

20. Trappstädning

Trappstädning

☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga

Bilaga

21. Snöröjning och sandning

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 _____ procent. Har andelen inte angetts utgöra denna av hyresgästens hyra (exklusive eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exklusive 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 erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga 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. 81 § jordabalken.

Bilaga

☐ 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 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 Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

HYRESKONTRAKT
FÖR RESTAURANGLOKAL Nr 001

25. Byggvarudeklarationer	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 byggvarudeklarationer — 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 eller brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Har hyresgästen inom nämnda tid inte åtgärdat fel och brister, har 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 byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift 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 53422-2 Bankgiro nr 167-4233 ☐ enligt avi
31. Ränta och 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	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 kontraktet.
32. Nedsättning av hyra — Sedvanligt underhåll	☐ Nedsättning av hyra för hinder och 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 och 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. ☐ Annan reglering av rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller i fastigheten i övrigt, se bilaga. Bilaga
33. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen 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.
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 ifrågavarande 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 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 04, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

HYRESKONTRAKT
FÖR RESTAURANGLOKAL Nr 001

36. Lås, larm och övervakning	Ansvaret för lås, larm och övervakning för fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt gränsdragningslisten (se bilaga 2). Ägaransvar innebär att lokalen ska utrustas med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltigheten av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring. I ansvaret ingår också att förse andra utrymmen som ingår i förhyrningen med lås- och säkerhetsanordningar i den omfattning som krävs för verksamheten.
37. Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna företagsföreakring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.
38. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldigheter att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.
39. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____, dock senast före tillträdet, lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ Borgen ställd av _____ ☐ Bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ Annan säkerhet i form av _____ Bilaga Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden så påfordrar.
40. Personuppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. Bilaga (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)
41. Särskilda bestämmelser	Bilaga Hyresgästen har rätt att nyttja utesevering/veranda.
42. Bilagor	Besiktnings- och åtgärdsprotokoll bilaga nr _____ Ritningar bilaga nr 1 Gränsdragningslista bilaga nr 2 Omsättningshyresklausul bilaga nr 3 Indexklausul bilaga nr 4 Fastighetsskatteklausul bilaga nr _____ Driftskostnadsklausul bilaga nr 5 Trappstädning bilaga nr _____ Snöröjning och sandning bilaga nr _____ Miljöklausul bilaga nr _____ Brandskyddsklausul bilaga nr 6 Nedsättning av hyra bilaga nr _____ Skyltprogram bilaga nr _____ Säkerhet bilaga nr _____ Personuppgiftsklausul bilaga nr _____

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 kontrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign	Sign

HYRESKONTRAKT
FÖR RESTAURANGLOKAL Nr 001

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	Ort/datum Stockholm
	Hyresvärd Aktiebolaget Tennisstadion Göte Braunvall	Hyresgäst Jakthornet i Stockholm AB
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
44. Överens-kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m den till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.	
	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
45. Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåts fr.o.m den	
Överlåtelse-förklaring	Frånträdande hyresgäst / Tillträdande hyresgäst / Personnr/orgnr	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum	Hyresvärd
		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 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 Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

FASTIGHETSÄGARNA

Sveriges Hotell & Restaurang företagare

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Bilaga nr 2

Tillhör	Hyreskontrakt nr: 001	I fastigheten: Djurgården 1:1
Hyresvärd	Aktiebolaget Tennisstadion	
Hyresgäst	Jakthornet i Stockholm AB	
	Restaurangens namn: Jakthornet	
	Adress: Fiskartorpsvägen 20	

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 bytes, 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.

		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
FASTIGHETEN		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Byggnaden	Tak och fasader	X		X		
	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	X			X	
	Glaspartier, skyltytor					saknas
	Fönster	X			X	
	Fasadskyltar		X		X	
	Markiser		X		X	
	Flaggstänger					saknas
	Kylda avfallsutrymmen					saknas
	Övriga avfallsutrymmen	X			X	
	Kylda kärl för avfall					saknas
	Övriga kärl för avfall		X		X	
	Lastintag/-kaj	X			X	
Utomhusytor/ tomtmark	Entréytor	X		X		
	Angöringsytor	X		X		
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme					saknas
	Värmecentraler	X		X		
	Värmeväxlare	X		X		
	Värmeåtervinningssystem					saknas
	Övriga värmeanläggningar					saknas

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 85, är framtagen 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign | Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL

FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Bilaga nr. 2

INSTALLATIONER forts.		Ägare Hyresvärd	Ägare Hyresgäst	Underhållsansvar Hyresvärd	Underhållsansvar Hyresgäst	Anmärkning
Värme forts.	Mätare	X		X		endast för fastighet
	Ledningar	X		X		
Vatten, avlopp	Brandpostledningar					saknas
	Sprinkleranläggning					saknas
	Varmvattenberedare					saknas
	Övriga anläggningar för vatten					
	Utslagsbackar	X			X	
	Fettavskiljare		X		X	
	Avloppsanläggningar					saknas
	Mätare	X		X		
	Ledningar	X		X		
El	Mätare	X		X		
	Ledningar	X			X	
Kyla och ventilation	Rumskyla					saknas
	Frånluftsventilation	X		X		
	Till- och frånluftsventilation					
	Kyld till- och frånluftsventilation					saknas
	Kyla till data- och/eller serverrum					saknas
	Kyla till förvarings- och avfallsrum					saknas
	Andra fläktanordningar än köksfläktar	X			X	
	Mätare	X		X		
	Ledningar	X			X	
Imkanaler och rengörning	Filter och spjäll		X		X	
	Imkåpor		X		X	
	Anordningar för köksfläktar		X		X	
	Sotning				X	
Lås, larm, övervakning	Inbrottslarm		X		X	
	Överfallslarm					saknas
	Övervakningskameror					saknas

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 85, är framtagen 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign	Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL

FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Bilaga nr. 2

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

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 85, är framtagen 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign | Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL

FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Bilaga nr. 2

RESTURANGENS LOKALER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Restaurangkök	Golvbeläggning	X			X	
	Ytskikt	X			X	
	Väggar, dörrar	X			X	
	Undertak	X			X	
	Köksmaskiner, fasta		X		X	
	Stekbord		X		X	
	Spiser		X		X	
	Kåpor		X		X	
	Fettfilter		X		X	
	Pizzaugn/vedugn					saknas
	Salamander (ugn)		X		X	
	Diskrumsinredning		X		X	
	Diskmaskin/rullbanor		X		X	
	Grovdiskmaskin		X		X	
	Kyl- och frysrum		X		X	
	Hyllställningar		X		X	
	Rangeställ		X		X	
	Övrig köksinredning, t. ex. dryckesmaskiner		X		X	
Förråd/ ekonomi-utrymmen	Golvbeläggning	X			X	
	Ytskikt	X			X	
	Väggar, dörrar	X			X	
	Undertak	X			X	
Personal-utrymmen	Golvbeläggning	X			X	
	Ytskikt	X			X	
	Väggar, dörrar	X			X	
	Undertak	X			X	
	Fast skåpinredning		X		X	
	Hyllor		X		X	
	Fasta speglar		X		X	
	Lös inredning, bänkar, m.m.		X		X	
Våtrum	Golvbeläggning	X			X	
	Ytskikt, väggar, dörrar	X			X	
	Undertak	X			X	
	Sanitetsporslin	X			X	
	Duschar		X		X	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 85, är framtagen 2006 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign | Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL

FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Bilaga nr. 2

RESTURANGENS LOKALER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Våtrum forts.	Pappershållare, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Tvålautomater, m.m.	☐	☒	☐	☒	
	Fast skåpinredning	☐	☒	☐	☒	
	Hyllor	☐	☒	☐	☒	
	Blandare, kranar	☒	☐	☐	☒	
	Fasta speglar	☐	☒	☐	☒	
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☒	☐	☒	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kompletteringar		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	

FASTIGHETSÄGARNA

Sveriges Hotell & Restaurang företagare

OMSÄTTNINGSHYRESKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Omsättningshyra – minimihyra - maximihyra	Hyra ska utgå med ett årligt belopp motsvarande 9 % av hyresgästens omsättning under året i den i lokalen bedrivna verksamheten, exklusive moms och andra varuskatter (omsättningshyra). Med hyresgästens omsättning avses även försäljning via postorder, internet eller liknande där varan har distribuerats till kunden via lokalen. Om hyresgästen upplåter del av lokalen till annan ska dennes omsättning inräknas. ☒ Hyran ska dock inte understiga den i hyreskontraktet angivna hyran om 720 000 kronor per år (minimihyra). ☐ Hyran ska inte heller överstiga ett årligt belopp om _____ kronor (maximihyra).
Indexuppräkning	☒ Minimihyran justeras i enlighet med indexklausul som har bifogats kontraktet varvid 100 % ska utgöra bashyra. ☐ Maximihyran justeras i enlighet med indexklausul som har bifogats kontraktet varvid 100 % ska utgöra bashyra Omsättningshyra indexuppräknas inte.
Hyrestillägg	Oavsett vilken hyra som hyresgästen beroende på omsättningen betalar – minimihyra, omsättningshyra eller maximihyra – ska hyresgästen alltid betala mellan parterna avtalade tillägg såsom fastighetsskatt, el, va, värme, varmvatten, kyla, ventilation och avfallshantering.
Redovisnings-skyldighet	För hyresår motsvararande helt kalenderår ska à contohyra utgå med minimihyra och avräkning ske enligt följande stycke. Slutlig avräkning ska ske för varje kalenderår. Till underlag för sådan avräkning ska hyresgästen senast före februari månads utgång varje kalenderår tillställa hyresvärden en av auktoriserad eller godkänd revisor bestyrkt skriftlig redovisning avseende det gångna kalenderårets totala omsättning exkl. moms. Det saldo som uppkommer vid avräkningen ska regleras senast den 31 mars året efter det kalenderår avräkningen avser. Föregående kalenderårs omsättning exkl. mervärdesskatt ska fortsättningsvis ligga till grund för à contobetalning av hyra påföljande kalenderår. Dock ska som à conto betalas lägst minimihyra. Eftersom föregående kalenderårs omsättning blir slutligt bestämd först senast vid februari månads utgång varvid det nya à contobeloppet kan bestämmas ska hyran för första kvartalet utgå med samma à contobelopp som för föregående år. Saldot mellan det erlagda à contobeloppet för kvartal 1 och det nya à contobeloppet regleras senast den 31 mars. Om första hyresåret utgör del av kalenderår ska endast minimihyra utgå för den delen av kalenderåret, såvida parterna inte överenskommer om annan hyra. Hyra utgår med ☐ annan överenskommen hyra, nämligen _____ kronor. Avräkning avseende första kalenderåret ska inte ske om annan överenskommen hyra enligt föregående stycke ska betalas. Om hyresförhållandet upphör vid annan tidpunkt än vid utgången av kalenderår ska hyresgästen för tiden från och med den 1 januari till och med dagen för hyresförhållandets upphörande erlägga hyra baserad på föregående kalenderårs omsättning, dock lägst minimihyra. Föregående stycke gäller även för det fall att parterna med verkan från annan tidpunkt än utgången av kalenderår enas om att omsättningsbaserad hyra inte längre ska tillämpas.
Särskilda bestämmelser	

Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärd Aktiebolaget Tennisstadion Göte Braunstall	Hyresgäst Jakthornet i Stockholm AB
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Denna omsättningshyresklausul, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 89, är framtagen 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 4

Avser	Hyreskontrakt nr 001	I fastigheten Djurgården 1:1
Hyresvärd	Aktiebolaget Tennisstadion	
Hyresgäst	Jakthornet i Stockholm AB	

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 720 000 kronor.

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

Summa bashyra 720 000 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 oven anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år* 2009.

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.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg enligt ovan.

Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.

Underskrift		
	Ort/datum Stockholm	Ort/datum Stockholm
	Hyresvärd Aktiebolaget Tennisstadion	Hyresgäst Jakthornet i Stockholm AB
	Namnförtydligande	Namnförtydligande

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Fastighetsägarna Sveriges formulär 8F upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Anvisningar för indexuppräkning av hyra för lokal

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

Bastalet
Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

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

Beräkning av indextillägget
1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

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

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

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

FASTIGHETSÄGARNA

DRIFTSKOSTNADSKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 5

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller. 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.

Avser	Hyreskontrakt nr 001	I fastigheten Djurgården 1:1
Hyresvärd	Aktiebolaget Tennisstadion	
Hyresgäst	Jakthornet i Stockholm AB	

1. Fast hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

☐ el kr per år _____	☐ va kr per år _____	☐ värme kr per år _____
☐ varmvatten kr per år _____	☐ kyla kr per år _____	☐ ventilation kr per år _____

Summa årligt fast hyrestillägg: _____ kronor

☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.

2. Självkostnadsanknutet hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

☒ el kr per år 120 000	☒ va kr per år 8 400	☒ värme kr per år 34 200
☒ varmvatten kr per år 20 000	☐ kyla kr per år _____	☒ ventilation kr per år el driven

Summa årligt preliminärt hyrestillägg: 182 600 kronor

Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning.

Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen.

Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara 5,7 procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan.

Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.

Underskrift

Ort/datum Stockholm	Ort/datum Stockholm
Hyresvärd Aktiebolaget Tennisstadion	Hyresgäst Jakthornet i Stockholm AB
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

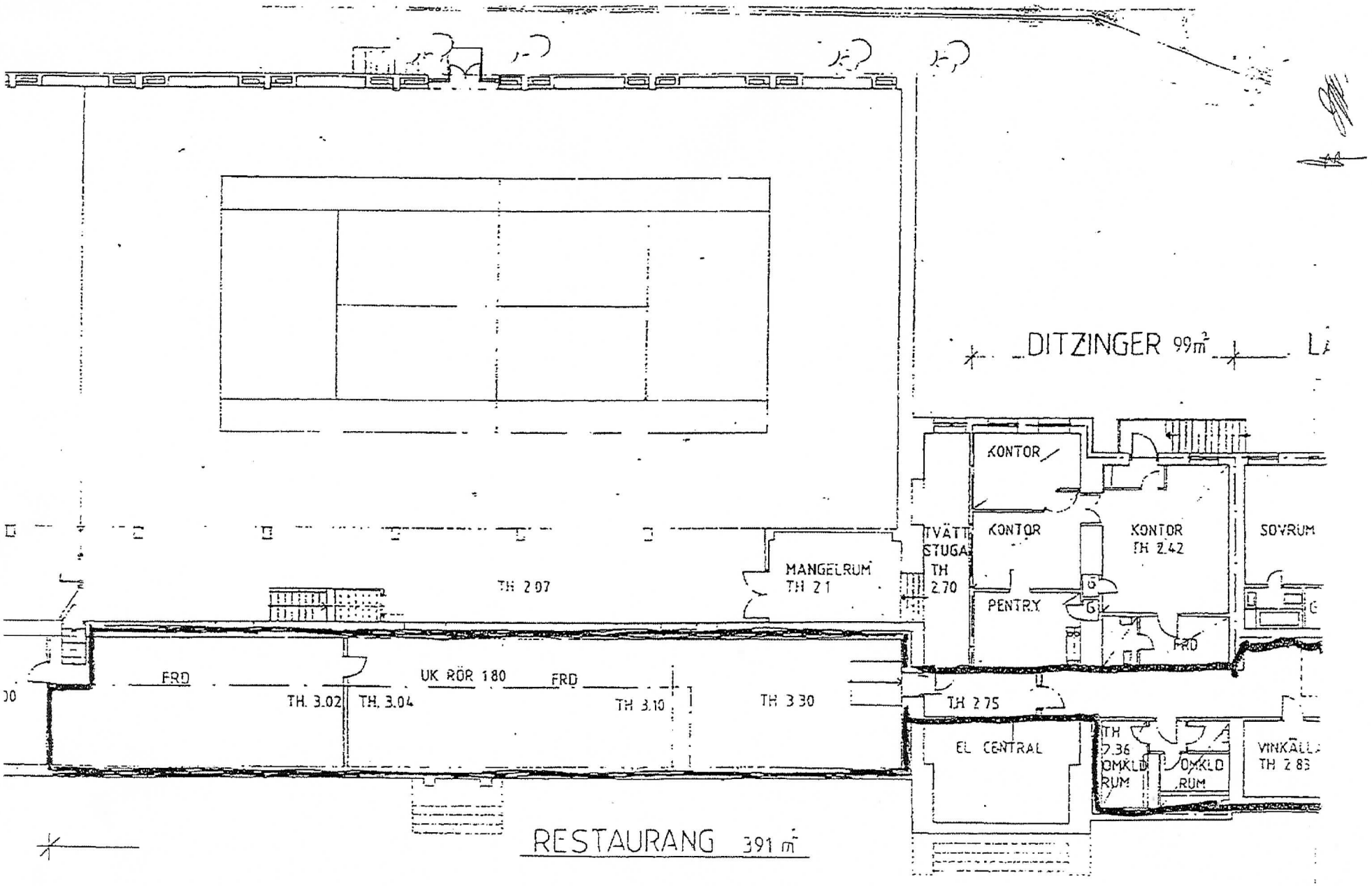
Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 82 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

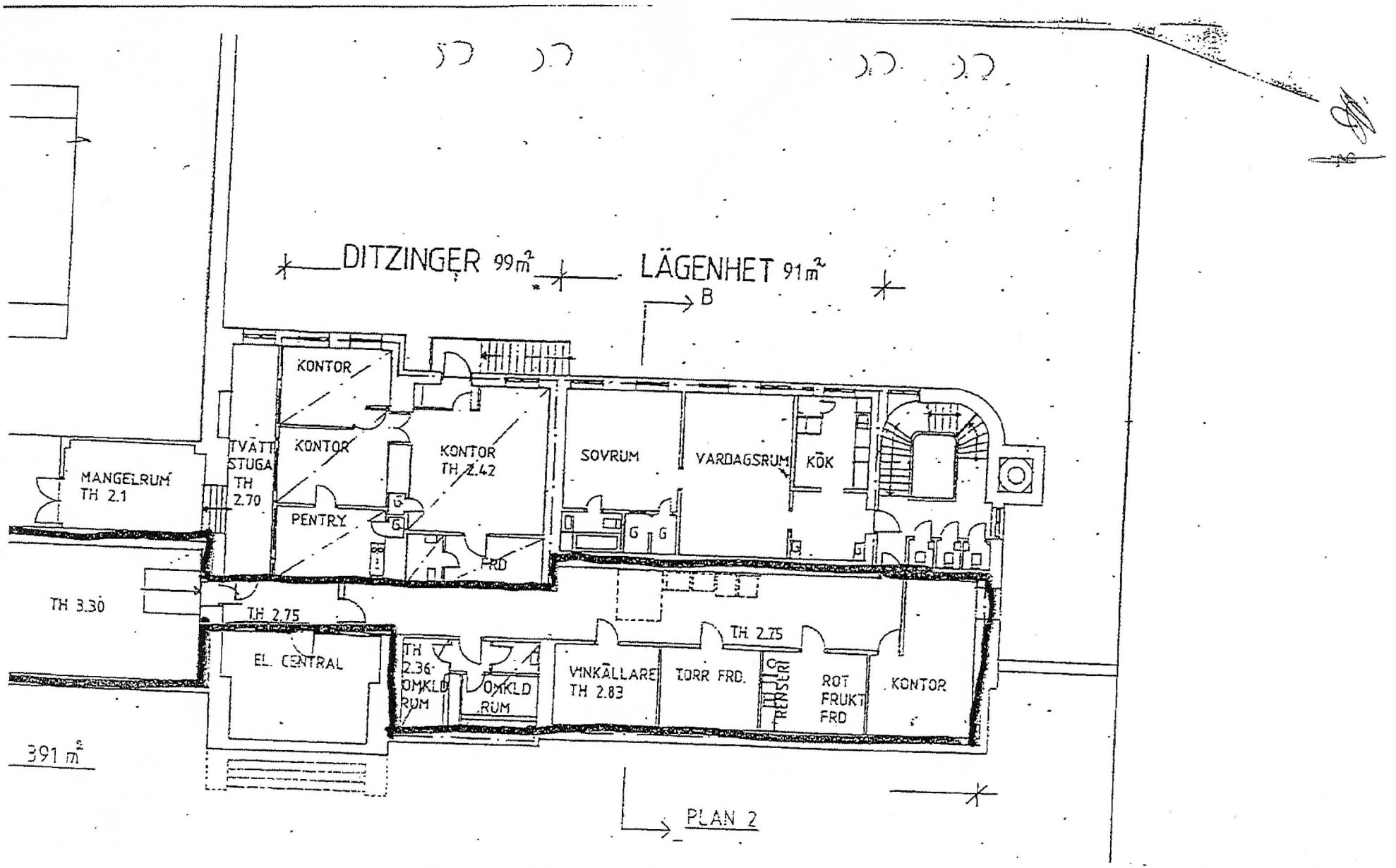
FASTIGHETSÄGARNA

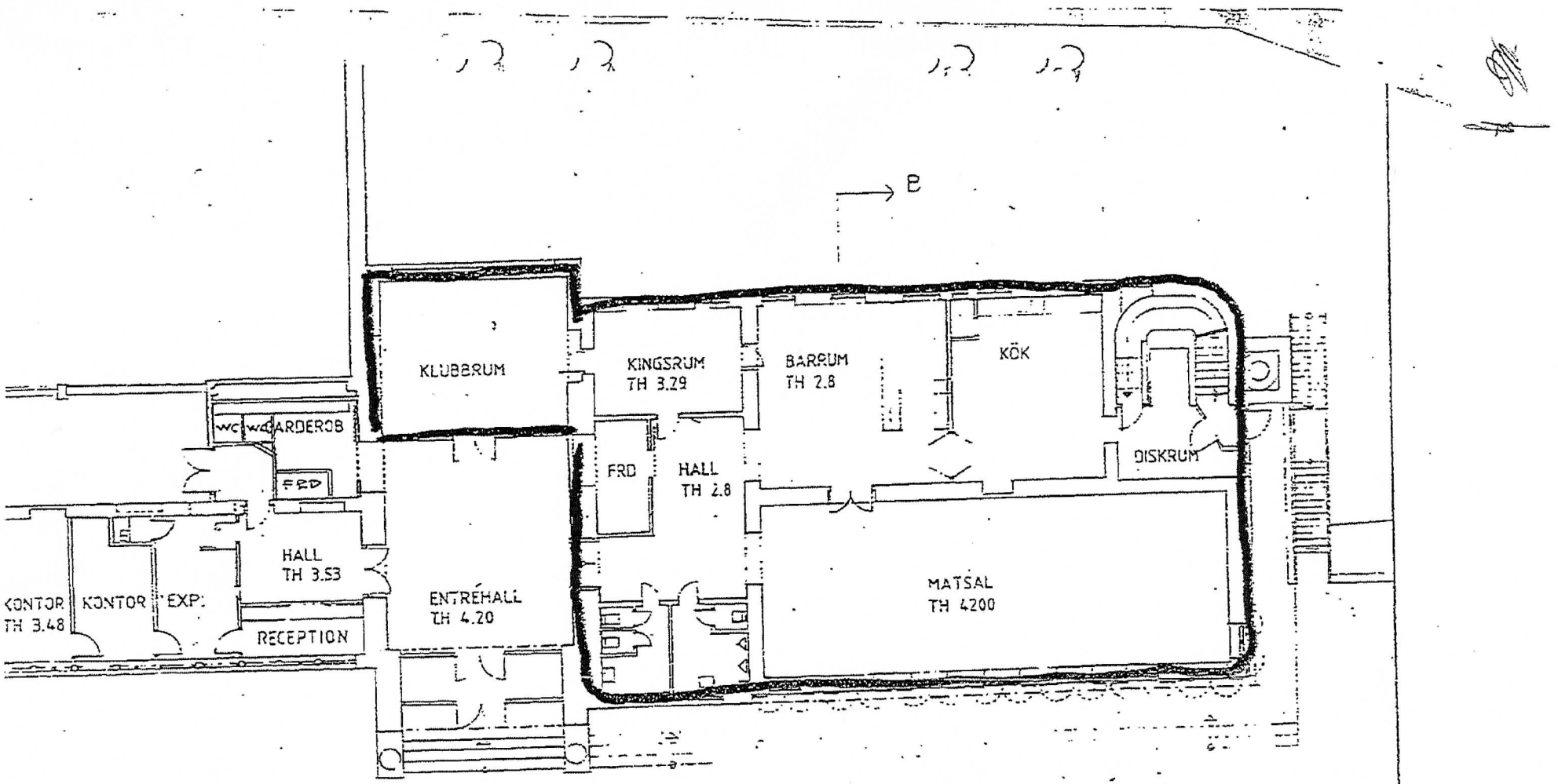
Brandskyddsklausul
för lokalhyresavtal

Bilaga nr 6

Avser	Hyreskontrakt nr 001	I fastigheten Djurgården 1:1
Hyresvärd	Aktiebolaget Tennisstadion	
Hyresgäst	Jakthornet i Stockholm AB	
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden 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 försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden 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 installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits. Systematiskt brandskyddsarbete m.m. 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 skall samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part skall 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. Redogörelse för brandskyddet (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 hyresvärden 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 redogörelse-skyldigheten skall genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part skall 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 tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum Stockholm	Ort/datum Stockholm
	Hyresvärd Aktiebolaget Tennisstadion	Hyresgäst Jakthornet i Stockholm AB
	Namnförtydligande	Namnförtydligande


DITZINGER 99m²
KONTOR
TVÄTT STUGA TH 2.70
KONTOR
KONTOR TH 2.42
SOVRUM
PENTRY
FRD
MANGELRUM TH 2.1
TH 2.07
FRD
UK RÖR 180
FRD
TH. 3.02
TH. 3.04
TH 3.10
TH 3.30
TH 2.75
EL CENTRAL
TH 2.36 OMKLD RUM
OMKLD RUM
RESTAURANG 391 m²


DITZINGER 99m²
LÄGENHET 91m²
B
KONTOR
TVÄTT STUGA TH 2.70
KONTOR
KONTOR TH 2.42
SOVRUM
VARDAGSRUM
KÖK
MANGELRUM TH 2.1
PENTRY
G
FRD
TH 3.30
TH 2.75
TH 2.75
EL CENTRAL
TH 2.36 OMKLD RUM
OMKLD RUM
VINKÄLLARE TH 2.83
TORR FRD.
TRÄNSERI
ROT FRUKT FRD
KONTOR
391 m²
PLAN 2



PLAN 3. ENTRÉPLAN

