

HYRESKONTRAKT – Del av Djurö 4:495

1. Parter

Hyresvärd: Dag Sundström Consulting AB, 556778-8087
c/o Dag Sundström
Odengatan 10
114 24 Stockholm
070 5116458
dag.sundstrom@xlent.se

Hyresgäst: Patrik och Anders i Motorverkstan AB
Djurö Gårds väg 23
139 73 Djurhamn
Org. Nummer: 556971-8140

2. Hyresobjekt

Hyresobjektet, som uthyrs i befintligt skick, utgörs av plan 1 och 2 i den byggnad som finns på fastigheten Djurö 4:495, samt tillgång till brygga och båtplatser inom det till fastigheten hörande vattenområdet utom den del av bryggan och det vattenområde som är betecknat med A, se bifogade kartsnitt, Bilaga 1. I hyresobjektet ingår alltså inte den del av bryggan invid byggnaden som används av Djurö Båtvarv AB och det vattenområde som betecknas med bokstaven A i Bilaga 1. I tillägg får hyresgästen använda den parkeringsplats som finns på fastighetens markområde för restaurangens verksamhet i följande utsträckning. Sommartid, till vilket räknas perioden 1 juni till 30 september, får parkeringsplatserna C, D och E, enligt skiss (totalt 17 platser) utnyttjas, se Bilaga 2. Vintertid, till vilken räknas perioden 1 oktober till 31 maj, får parkeringsplatserna längs båtladan (totalt 9 platser) utnyttjas, se Bilaga 3. Därutöver får hyresgästen utnyttja 7 parkeringsplatser på fastigheten Djurö 11:3 enligt anvisning.

3. Namnet "Motorverkstan"

Hyresgästen avser att bedriva sin verksamhet i aktiebolagsform under firma Motorverkstan. Hyresgästen äger rätt att använda firma Motorverkstan utan ersättning under detta avtals löptid så länge verksamheten bedrivs i sagda bolag och på fastigheten. Hyresgästen åtager sig att anmäla ny och i förhållande till "Motorverkstan" särskiljande firma den dag detta avtal upphör eller överläts, samt att informera och samordna med hyresvärden anmälan till PRV så att hyresvärden kan överta firmen "Motorverkstan". Bryter hyresgästen mot sina skyldigheter enligt vad som här sagts skall hyresgästen erlägga ett vite om trehundratusen (300 000) kronor. Rättar sig hyresgästen ändå inte efter nu angivna regler och åtaganden trots att tidigare nämnda vite skall utgå skall hyresvärden vara berättigad till ytterligare vite om etthundrafemtio tusen (150 000) kronor för varje påbörjad kalendermånad som infaller med början två månader efter det att avtalet

eller verksamheten upphört eller överlåtits och intill dess att hyresgästen infriat sitt åtagande.

4. Övrig verksamhet på fastigheten

Hyresgästen är medveten om att varvsverksamhet har bedrivits på intilliggande fastighet under namnet "Djurö Båtvarv" under mer än 50 år, och på delar av fastigheten Djurö 4:495 under 8 år. Varvsverksamhet skall även fortsättningsvis bedrivas på del av fastigheten Djurö 4:495 och hyresgästen skall visa vederbörlig hänsyn till den hyresgäst som bedriver varvsverksamheten.

5. Hyresobjektets användning

Hyresobjektet uthyrs för att användas för restaurangverksamhet och därmed förenlig verksamhet. Hyresgästen skall själv inhämta samtliga myndighetstillstånd som kan behövas för verksamhetens drift. Den sålunda medgivna verksamheten får bedrivas av hyresgästen.

Väsentlig förändring i verksamhetens inriktning skall överenskommas gemensamt och skriftligt för att vara gällande. Detta gäller särskilt, men icke enbart, sådana förändringar som medför ökad och/eller förändrad påverkan på miljön på och runt hyresobjektet, t.ex. vad avser buller, lukt och ljusförhållanden.

6. Överlåtelse mm

Hyresvärden godkänner även att verksamheten inom hyresobjektet får bedrivas av annat bolag i vilket hyresgästen har ett bestämmande inflytande, dvs. ägarmajoritet. Hyresgästen skall dock informera hyresvärden om eventuell sådan förändring.

Hyresgästen har rätt att på oförändrade villkor överlåta detta hyreskontrakt till annan framtida entreprenör, förutsatt att denne har för avsikt att bedriva samma typ av verksamhet samt skäligen kan godtas som hyresgäst på de villkor som angivits i detta avtal.

7. Hyrestid, uppsägningstid, förlängningstid

Hyreskontraktet löper med hyrestid från och med den 1 maj 2014 till och med den 31 januari 2023.

Eventuell uppsägning av hyreskontraktet skall ske skriftligen minst tolv (12) månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är hyreskontraktet förlängt med tre (3) år för varje gång.



8. Hyra

Hyran utgörs av en fast hyra per månad samt en omsättningsbaserad hyra uppgående till 5 % av den totala rörelseomsättningen på hyresobjektet. Den fasta hyran uppgår till 120 000 kr per år, eller 10 000 kr per kalendermånad (index KPI oktober 2013) och skall erläggas månadsvis i förskott. Den fasta hyran är indexbaserad och hyran för nästkommande år skall i förekommande fall ökas med samma procentsats som konsumentprisindex ökat med från 1 oktober föregående år jämfört med den 1 oktober året innevarande år. Hyreshöjningen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Den omsättningsbaserade hyran, som utgår i tillägg till den fasta hyran, uppgår till 5,0 % (fem procent) av verksamhetens totala intäkter exklusive moms. Betalning av den omsättningsbaserade hyran skall ske i två steg. Dels genom inbetalningar a'conto och dels genom en tilläggsbetalning, eller återbetalning, då verksamhetens årsomsättning är fastställd av revisor, dock senast den 31 mars året efter verksamhetsåret. Inbetalningarna a'conto skall ske enligt följande. För 2014 skall 10 000 kr (tiotusen kronor) inbetalas den sista i månaderna juli, augusti, september och december, för 2015 skall 22 500 kr (tjugotvåusenfemhundra kronor) inbetalas den sista i månaderna juli, augusti, september och december, och för 2016-2018 skall 37 500 kr (trettiosjutusenfemhundra kronor) inbetalas den sista i månaderna juli, augusti, september och december.

För det fall att rörelsen under de kalenderår som inträffar 2016 eller senare ej skulle omsätta minst 3 000 000 kr exklusive moms, eller att köparen väljer att ej erlägga 270 000 kr i hyra för kalenderåret, äger hyresvärden rätt att återfå hela lokalytan på fastighetens övervåning, samt en parkeringsplats året om, utan ersättning.

Samtliga hyror skall erläggas hyresvärdens bankgironummer i Handelsbanken 410-0533. Hyresvärden har registrerat fastigheten för momsredovisning och i tillägg till hyran skall också moms utgå.

9. Transparent redovisning av rörelseintäkter

Hyresgästen och hyresvärden har överenskommit om en till stor del omsättningsbaserad hyra. Därför skall hyresgästen redovisa totala nettointäkter i rörelsen som bedrivs på fastigheten månadsvis, senast den 15 i månaden efter aktuell månad. Redovisningen sker lämpligen i form av att summan från kassaavstämningen plus summan av den månadsfakturerings som ej slagits in i kassan skickas via e-mail. Samtliga summor skall rapporteras exklusive moms. Därutöver skall reviderad årsredovisning tillställas hyresvärden senast den 15 mars varje år för avstämning av vad som skall utgå i hyra.

10. Driftskostnader

Hyresgästen svarar för samtliga driftskostnader avseende hyresobjektets avtalade användning för såsom kostnader för värme, el, renhållning, sotning, etc. allt efter verifierad självkostnad alternativt eget abonnemang. Hyresvärden ansvarar för VA-kostnader.

11. Försäkring

De fasta tillgångarna på fastigheten skall hållas fullvärdeförsäkrade genom hyresvärdens försorg. Dessa kostnader debiteras hyresgästen separat. Hyresgästen skall beredas möjlighet att föreslå förändringar/förbättringar vad avser täckning och villkor.

Hyresgästen ansvarar dock själv för de försäkringar som avser Hyresgästens inventarier och de försäkringar som i övrigt avser Hyresgästens verksamhet och driften av densamma.

12. Underhåll

Hyresgästen svarar för kostnader och material avseende löpande underhåll av hyresobjektet/anläggningarna så att dessa, inklusive de brygganläggningar som hyresgästen disponerar, hålls i fullgott skick. Underhåll skall inbegripa årlig inoljning av den del av brygganläggningen som disponeras av hyresgästen. Underhållet skall ske med avseende på att hyresobjektet vid hyrestidens slut skall kunna återlämnas i godtagbart skick. För detta ändamål har hyresgästen skyldighet och rätt att genomföra nödvändiga arbeten och åtgärder avseende hyresobjektet.

13. Miljöpåverkan och miljökostnader

Hyresgästen svarar exklusivt för att verksamheten bedrivs på ett sådant sätt att negativ påverkan på miljön förhindras. Miljösyn enligt myndighetskrav skall genomföras regelbundet och föreskrivna åtgärder skall vidtas inom föreskriven tid. Kostnaderna för att efterkomma myndighetskrav och för att åstadkomma en ur miljösynpunkt acceptabel verksamhet skall till fullo bäras av hyresgästen. Jmf. punkten 15 nedan. Detta gäller också kostnader för eventuella miljösaneringar. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan sträcker sig även efter hyrestidens upphörande om det kan göras troligt att påverkan uppkommit under hyrestiden.

Oavsett vad ovan sagts skall hyresgästen ej ansvara för miljöbrist och miljösanering som hänför sig till tidigare hyresgästers verksamhet på hyresobjektet.

14. Äganderätt till framtida investeringar

Beträffande eventuella framtida investeringar har parterna enats om följande, förutsatt att detta hyreskontrakt kommer till fullbordan och bestånd:



Fasta investeringar skall bekostas och ägas av hyresvärden om ej annat överenskommes. Parterna skall träffa detaljöverenskommelse i varje enskilt fall. Investeringar som hyresvärden bekostar skall kompenseras genom en höjd hyra efter faktorn 9 % på investerat belopp. Sådan ny hyra skall utgå omgående efter det att investeringen genomförts. Vad hyresvärden sålunda bekostat, ägs av hyresvärden.

För det fall och i den omfattning som hyresgästen själv bekostar framtida fasta investeringar efter överenskommelse med hyresvärden men utan hyresvärdens medverkan enligt föregående stycke, tillkommer dock äganderätten hyresgästen såsom nyttjanderättshavare. I det fall hyresgästen bortför av honom tillförd investering skall hyresgästen återställa lokalen i ursprungligt skick.

Beträffande maskiner och inventarier hänförliga till driften, skall sådana ägas av hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffas i varje enskilt fall.

15. Hyresvärdens ansvar vid inskränkt verksamhet till följd av skada på fastigheten

Om verksamheten inskränks till följd av brand eller annan skada på fastigheten ansvarar hyresvärden inte för de ekonomiska förluster som hyresgästen kan drabbas av direkt eller indirekt. Hyresvärden ansvarar aldrig för högre belopp än vad tecknad fastighetsförsäkring kommer att utge.

16. Hyresvärdens inventarier

I fastigheten finns ett antal inredningsföremål, enligt Bilaga 4, som tillhör fastighetsägaren. Dessa inventarier får lånas av hyresgästen tills vidare utan extra kostnad. Hyresvärden har rätt att när som helst återta dessa inventarier efter det att 1 år av hyrestiden förflutit.

17. Myndighets beslut

Hyresvärden kan ej ställas till ansvar för ekonomisk skada som hyresgästen kan lida till följd av förändringar eller inskränkningar i verksamheten som kan följa av myndighets beslut rörande fastighetsdelen eller bryggan. Justering av hyra till följd av inskränkningar i verksamheten skall ej ske då hyran redan är avtalad att till stor del vara omsättningsberoende. Vid mer betydande inskränkningar i verksamheten, t.ex förverkat utskänkningstillstånd eller andra inskränkningar, som ej beror på hyresgästen, förfaller hyreskontraktet till omförhandling. Oavsett det inträffade gäller alltid pkt. 8.

18. Drift- och underhållsföreskrifter

För verksamheten på hyresobjektet gäller av hyresvärden utfärdade drift- och underhållsföreskrifter enligt Bilaga 5. Värden har rätt att när som helst

med omedelbar verkan revidera drift- och underhållsföreskrifterna när skäl föreligger härför och hyresgästen inte skäligen kan motsätta sig dessa ändringar.

19. Ordningsföreskrifter

För verksamheten på hyresobjektet gäller av hyresvärden utfärdade ordningsföreskrifter enligt Bilaga 6. Värden har rätt att när som helst med omedelbar verkan revidera ordningsföreskrifterna när skäl föreligger härför och hyresgästen inte skäligen kan motsätta sig dessa ändringar.

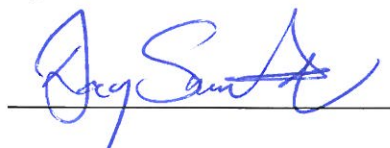
20. Åtgärder vid avtalets upphörande

Om avtalet skall upphöra, oavsett skälen härför, åligger det hyresgästen att i positiv anda medverka till att en ny hyresgäst kan attraheras och beredas tillfälle att på ett smidigt sätt överta verksamheten. Syftet skall vara att bibehålla kontinuitet och hög kvalitet i kundservicen.

Hyresgästen har i särskild handling avstått från rätt till ersättning mm enligt bestämmelserna i Jordabalken 12 kap 57 – 60 §§, vad avser plan 2 i byggnaden.

Djurö den 30 / 6 2014

Hyresvärd:



Dag Sundström Consulting AB
Dag Sundström

Hyresgäst:



Patrik och Anders i Motorverkstan AB
Anders Andersson

- Bilagor:
- Bilaga 1 - Vattenområde som ingår i hyresobjektet
 - Bilaga 2 – Parkeringsområde och parkeringsplatser som ingår i hyresobjektet sommartid
 - Bilaga 3 – Parkeringsområde och parkeringsplatser som ingår i hyresobjektet vintertid
 - Bilaga 4 – Inventarier som lånas av hyresvärden temporärt
 - Bilaga 5 – Drift- och underhållsföreskrifter
 - Bilaga 6 - Ordningsföreskrifter