

Undertecknade parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Finnboda Industrielokaler HB		Personnr/orgnr 916625-2610		
Hyresgäst	Stockholms Företagskrogar AB		Personnr/orgnr 556238-7687		
Lokalens adress m.m.	Kommun Nacka		Fastighetsbeteckning Sicklaön 37:70		
	Gata Finnboda Varvsväg 18		Trappor/hus	Lägenhet nr	
	Aviseringsadress				
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till: restaurang, se bil 3 och 7				
	☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga 3 o 7				
Lokalens skick	☐ Lokalen hyrs ut i befintligt skick. Bilaga				
	☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.				
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan	ca m ²	Kontorsarea i plan	ca m ²	
	Lagerarea i plan	ca m ²	Övrig area plan	ca m ² ca	
			bv	140	
			1	140	
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. Bilaga 4					
☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
☐ Tillfart för bil för i- och urlastning		☒ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)	
				☐ Garageplats(er) för bil(ar)	
Hyrestid	Från och med den 2011-08-01		Till och med den 2020-09-30		
Uppsägningstid/ 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				
Hyra	Kronor 700.000 per år exklusive nedan markerade tillägg				
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 1				
Fastighets-skatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 2				
El, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Tillhandahållande	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ el ☒ va ☒ värme ☒ varmvatten ☐ kyla ☒ ventilation			
	Betalt	El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga
		Va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga 3
		Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga 3
		Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga 3
		Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga
		Ventilation	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran. Bilaga 3
	Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen			

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 1-3010-1

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra forts.			
Avfallshantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme 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. ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad 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 _____ Bilaga ingår i hyran, om inte annat följer av bifogad klausul om avfallshantering.		
Trappstädning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga		
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga		
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, eller 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>100</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 ersättning 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 nedanstående regler om hyrans betalning.		
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 efter beslut av Skatteverket blir 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.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje _____ PlusGiro nr _____ Bankgiro nr _____ ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på <u>357-8713</u>		
Ränta, betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
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 tidpunkt gällande miljölågstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga		
Byggvaru-deklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen 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.		
Revisions-besiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
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 förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr 1-3010-1

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga 6
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga 5
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för ☐ enl bil Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver ☒ enl bil 3 o 5
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. 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. 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 uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande 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	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stödskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Avtalat skick m.m. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt jämte bilagor. Sedvanligt underhåll ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran, när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt, ska regleras enligt särskild bilaga.	

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 1-3010-1

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Aterställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.								
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.								
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den <u>2011-05-31</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☒ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av <u>Bilaga</u> <u>450 000 kr i 2 år</u> Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.								
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. <u>Bilaga</u> (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)								
Särskilda bestämmelser	Indexklausul o Fastighetsskatteklausul Särskilda bestämmelser o ritningar Gränsdragningslista Brand o Konceptbeskrivning		<u>Bilaga</u> 1 o 2 3 o 4 5 6 o 7						
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. <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum Stockholm 2011-05-23</td><td>Ort/datum Stockholm 2011-05-11</td></tr> <tr> <td>Hyresvärd Finnboda Industrilokaler HB</td><td>Hyresgäst Stockholms Företagskrogar AB</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)  Torbjörn Dacke</td><td>Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)  Göran Sundeman</td></tr> </table>			Ort/datum Stockholm 2011-05-23	Ort/datum Stockholm 2011-05-11	Hyresvärd Finnboda Industrilokaler HB	Hyresgäst Stockholms Företagskrogar AB	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)  Torbjörn Dacke	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)  Göran Sundeman
Ort/datum Stockholm 2011-05-23	Ort/datum Stockholm 2011-05-11								
Hyresvärd Finnboda Industrilokaler HB	Hyresgäst Stockholms Företagskrogar AB								
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)  Torbjörn Dacke	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)  Göran Sundeman								
Överenskommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m. den <u> </u> till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta. <table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td><td>Ort/datum</td></tr> <tr> <td>Hyresvärd</td><td>Hyresgäst</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)</td><td>Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)</td></tr> </table>			Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
Ort/datum	Ort/datum								
Hyresvärd	Hyresgäst								
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)								
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den <u> </u>								
Överlåtelse-förklaring	<table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td><td>Tillträdande hyresgäst</td><td>Personnr/orgnr</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)</td><td>Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)</td><td></td></tr> </table>			Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr							
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)								
Hyresvärdens godkännande	<table border="1"> <tr> <td>Hyresvärden godkänner överlåtelsen</td><td>Hyresvärd</td></tr> <tr> <td>Ort/datum</td><td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)</td></tr> </table>			Hyresvärden godkänner överlåtelsen	Hyresvärd	Ort/datum	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)		
Hyresvärden godkänner överlåtelsen	Hyresvärd								
Ort/datum	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)								

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också krävs att en bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och fastighetsskatteklausul. Se i övrigt handledningen till detta kontrakt som har tagits fram gemensamt av organisationerna nedan.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.





Avser	Hyreskontrakt nr 1-3010-1	i fastigheten kv Sicklaön 37:70
Hyresvärd	Finnboda Industrilokaler HB	
Hyresgäst	Stockholms Företagskrogar AB	
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 700.000 kronor. ☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra 700.000 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 ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2010. 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 2011-05-23	Ort/datum Stockholm 2011-05-11
	Hyresvärd Finnboda Industrilokaler HB	Hyresgäst Stockholms Företagskrogar AB
	Namnförtydligande Torbjörn Dacke Göran Sundeman	Namnförtydligande Ulla Bratt Per

Hyresvärdens egen notering om bastal:

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.



SÄRSKILDA BESTÄMMELSER FÖR HYRESAVTAL NR 1-3010-1

1 Lokalen

Den kontrakterade ytan är ca 280 kvm.

Hyresvärden håller på att bygga en ny restaurangbyggnad ovanpå den befintliga grunden för gamla Dockkontoret vid kajen i Finnboda Hamn enligt ritning (bilaga 4) och gränsdragningslista (bilaga 5).

All verksamhetsanknuten inredning, inklusive köksutrustning, på hyresobjektet anskaffas och bekostad av hyresgästen. Hyresvärden bekostar dock imkåpa och kyla till kylrummen och installation av detta inklusive installation köksutrustning för ett värde på ca 1,2 Mkr.

2 Tillträde

Tillträdesdag är den 1 augusti 2011. Hyresgästen har dock möjlighet att utföra egna arbeten, inredningar etc innan tillträdesdagen, dock kan arbetena påbörjas tidigast ca den 1 juni 2011.

3 Hyra

Den överenskomna hyran skall utgöra 9 (nio) % av hyresgästens omsättning avseende all försäljning från lokalen exklusive mervärdesskatt. Hyran skall dock aldrig underskrida en garanterad minimihyra om 700 000 kr per år.

Minimihyran indexregleras enligt bilaga 1.

Hyran skall erläggas månadsvis i förskott med högsta belopp av antingen en tolfedel av minimihyran jämte eventuellt indextillägg eller en tolfedel av 9 % av föregående års omsättning i avräkning, allt exklusive moms.

Utöver hyran utgår angivna tillägg enligt detta avtal.

4 Definition av omsättning

Med hyresgrundande omsättning avses all den i hyresobjektet eller av hyresgästen på fastigheten i övrigt genererande försäljning exklusive moms.

I omsättningen skall även ingå försäljning som sker av någon annan än hyresgästen i hyresobjektet.

I omsättningen skall även ingå försäljning som sker mot provision från tredje part.

5 Redovisning av omsättningen

Hyresgästen skall inom 90 dagar efter utgången av varje kalenderår tillsända hyresvärden en av revisor verifierad omsättningsredovisning av närmast föregående kalenderårs försäljning. Senast en månad efter det att avräkningen översänts skall eventuell mellanskillnad mellan den slutgiltiga omsättningshyran och den preliminära

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER FÖR HYRESAVTAL NR 1-3010-1

hyran regleras mellan parterna. Hyresbeloppet skall dock aldrig sättas lägre än minimihyran.

Vid avflyttning från lokalen under löpande kalenderår skall hyresgästen till hyresvärden inom 30 dagar från avflyttning skett överlämna av hyresgästens revisor verifierad omsättningsredovisning avseende den period som förflutit från årsskiftet till avflyttningstidpunkten.

Uppgifter avseende omsättning skall behandlas konfidentiellt.

6 Hyresrabatt

Under perioden 2011-08-01-2011-08-31 utgår ingen hyra, dock skall hyresgästen endast betala för tilläggen.

Under perioden, dvs 2011-09-01-2014-07-31, utgår en rabatt på minimihyra.

Hyresgästen äger rätt till följande hyresrabatter under nedanstående perioder att avräknas mot minimihyran:

2011-09-01-2012-07-31	400 000 kr
2012-08-01-2013-07-31	175 000 kr
2013-08-01-2014-07-31	100 000 kr

Rabatterna fördelas jämnt över ovan angivna hyresperioder. Vid överlåtelse av hyresrätten förfaller rätten till rabatter. En förutsättning för rabatterna är att hyresgästen till fullo fullgör sina förpliktelser enligt hyresavtalet, t ex beträffande betalning. Om så inte sker skall hela hyran med tillägg betalas.

7 Tillägg för värme

Hyresgästen skall, om han inte har eget abonnemang, utöver hyran betala ersättning à conto till hyresvärden för värme inklusive uppvärmning av varmvatten med 70 kr/kvm och år exklusive moms. Ersättningen faktureras i samband med hyresdebiteringen. Årlig avräkning skall ske mot hyresvärdens faktiska kostnader, varvid hyresobjektets andel beräknas på samma sätt som för fastighetsskatt. Hyresvärden installerar mätare.

8 Tillägg för vatten och avlopp

Hyresgästen skall, om han inte har eget abonnemang, utöver hyran betala ersättning à conto till hyresvärden för vatten och avlopp med 20 kr/kvm och år exklusive moms. Ersättningen faktureras i samband med hyresdebiteringen. Årlig avräkning skall ske mot hyresvärdens faktiska kostnader, varvid hyresobjektets andel beräknas på samma sätt som för fastighetsskatt. Hyresvärden installerar mätare.

9 Tillägg för el

För all elförbrukning till fastigheten samt uteservering etc tecknar hyresgästen eget abonnemang.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER FÖR HYRESAVTAL NR 1-3010-1

10 Ventilation och köksventilation

Hyresvärden tillhandahåller separat ventilationssystem för fastigheten.

Hyresvärden tillhandahåller även imkanal, med fläkt och imkåpa. Hyresvärden bekostar installation av kåpan.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar drift, underhåll och utbyte av köksventilation, imkanal, kåpa och även filter. Hyresgästen ombesörjer och bekostar även för myndighetsbesiktningar, ev åtgärder, rengöring av sotaren och även utbyte av imkanalen.

11 Fettavskiljare

Hyresvärden tillhandahåller fettavskiljare. Underhåll, reparation och utbyte av fettavskiljaren och anläggningar som har samband med fettavskiljning skall ombesörjas och bekostas av hyresgästen.

Hyresgästen skall teckna avtal om tömning av fettavskiljning som sker på hyresgästens bekostnad. Om tömning inte sker med erforderliga intervall äger hyresvärden på hyresgästens bekostnad rätt att ombesörja tömning.

12 Användning av hyresobjektet

Hyresobjektet uthyres i första hand för restaurang- och i andra hand för fest- och konferensverksamhet. Med hänsyn till de boende i området får ej bedrivas nattklubb eller likvärdigt.

Hyresvärden och hyresgästen är överens om att genom denna uthyrning vill parterna skapa ett mervärde för framförallt de boende och de som arbetar i Finnboda att ha tillgång till en restaurang både för lunch- och middagsservering. Hyresgästen planerar även att tillhandahålla take away service. Se bilaga 7, konceptbeskrivning.

13 Skylt

Hyresgästens förslag till skyltar skall skriftligen godkännas av hyresvärden. Erforderliga myndighetsstillstånd inhämtas av hyresgästen på egen bekostnad. Vid fastighetsunderhåll åligger det hyresgästen att på egen bekostnad ned- och återmontera skyltar. Vid avflyttning eller byte av skylt skall hyresgästen nedmontera egna skyltar och återställa fasaden i fullgott skick. Om hyresvärden blir skattskyldig till reklamskatt för hyresgästens skyltning skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande reklamskatt.

14 Uteservering

Det åligger hyresgästen att ansöka om myndighetstillstånd etc. för uteservering. Planerad yta för uteservering är redovisad på bilaga 4. Det åligger hyresgästen att avgränsa ytan för uteservering. Hyresvärden i ordningsställer ytan för uteservering med ett trädäck

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER FÖR HYRESAVTAL NR 1-3010-1

Hyresgästen är införstådd med att det är förbjudet att ankra vid piren och även att lägga till vid piren. Det är endast tillåtet med av- och påstigning vid bryggan, dvs. ej fastläggning.

15 Snöröjning och renhållning

Hyresgästen ombesörjer och bekostar snöröjning på terrassen, dvs taket av fastigheten, och ytan för uteserveringen. I samband med uteservering så finns det risk att skräp etc flyger omkring och även utanför uteserveringen. Det åligger hyresgästen att ombesörja och bekosta att renhållningen sköts runt restaurangfastigheten.

16 Försäkringar och skador

Om skada uppstår på fastigheten till följd av åtgärder som vidtagits eller underlåtits av hyresgästen eller någon annan han svarar för skall hyresgästen ersätta hyresvärden så att denne kommer i samma ställning som om den skadebringade handlingen eller underlåtenheten inte inträffat. Detta gäller detsamma om hyresobjektet utsätts för attentat, sprängning, stöld eller liknande som har anknytning till hyresgästens verksamhet.

17 Mervärdesskatt mm

Om hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver och med hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen beräknas på aktuell hyra jämte tillägg och andra ersättningar som skall momsbeläggas.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens agerande – exempelvis 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, skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det belopp hyresvärden blir skyldig att betala till skatteverket. Hyresgästen skall också ersätta hyresvärden för andra kostnader såsom skattetillägg och ränta.

18 Exploatering

Hyresgästen är införstådd med att hyresvärden planerar att fortsätta exploateringen av Finnboda. Exploateringen avser i första hand bostäder men även kommersiella lokaler. Exploateringsarbetet kommer att fortgå till och från under flera år framöver, dock är det svårt idag att bedöma när det blir klart. Hyresgästen är införstådd med att dessa arbeten kan komma att vara störande för hyresgästen.

19 Avflyttning

Vid hyresgästens avflyttning skall denne kalla hyresvärden till syn av hyresobjektet. Hyresobjektet skall på hyresgästens bekostnad återlämnas väl rengjort och i gott skick. Hyresgästen skall återlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande – även om de anskaffats av hyresgästen. Detsamma gäller för utrustning och dokumentation för hyresobjektets kvarvarande säkerhetsanordningar.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER FÖR HYRESAVTAL NR 1-3010-1

Hyresgästen äger rätt att kvarlämna honom tillhörig egendom efter skriftligt medgivande från hyresvärden. Egendom som kvarlämnas tillfaller hyresvärden utan lösen.

Om hyresobjektet vid avflyttning har fel eller brist, t ex avseende städning eller skick, äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad åtgärda saken. Hyresvärden äger rätt att omedelbart bortforsla och kasta sopor, inventarier och liknande på hyresgästens bekostnad. Ingen ersättning utgår från hyresvärden för arbeten som utförts i lokalen av hyresgästen.

20 Villkor

Detta hyresavtal gäller endast under förutsättning att Finnboda Industrielokaler HB:s styrelse godkänner avtalet och att hyresvärden därmed undertecknar det.

Stockholm 2011-05-23

Stockholm 2011-05-11

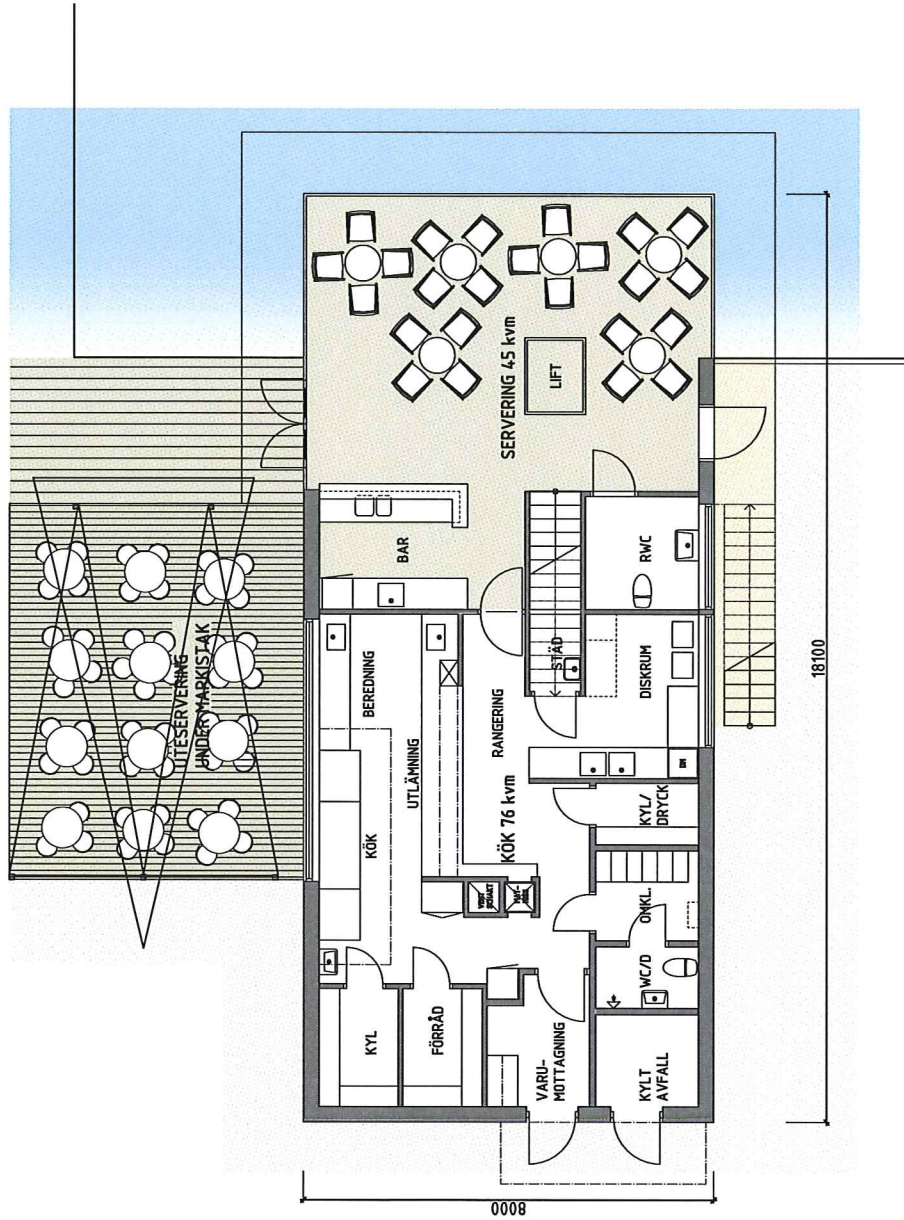
Finnboda Industrielokaler HB

Stockholms Företagskrogar AB


.....
Torbjörn Dacke **Göran Sundeman**
.....
Namnförtydligande

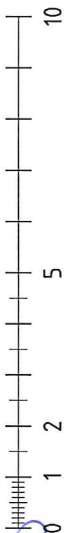

.....
Ulla Bratt Permer
.....
Namnförtydligande



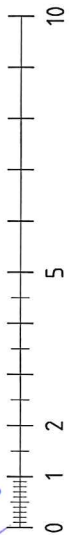
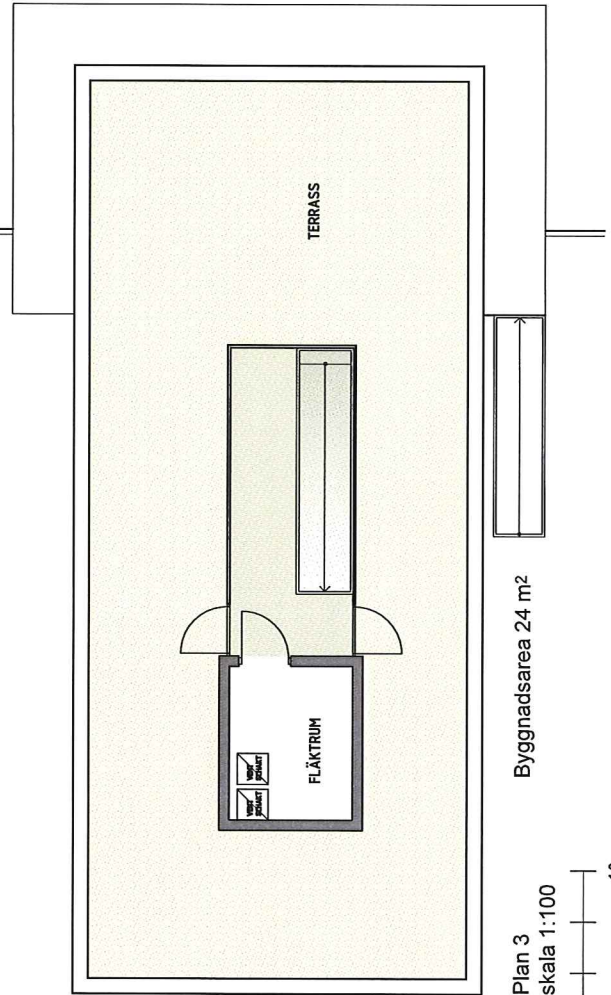
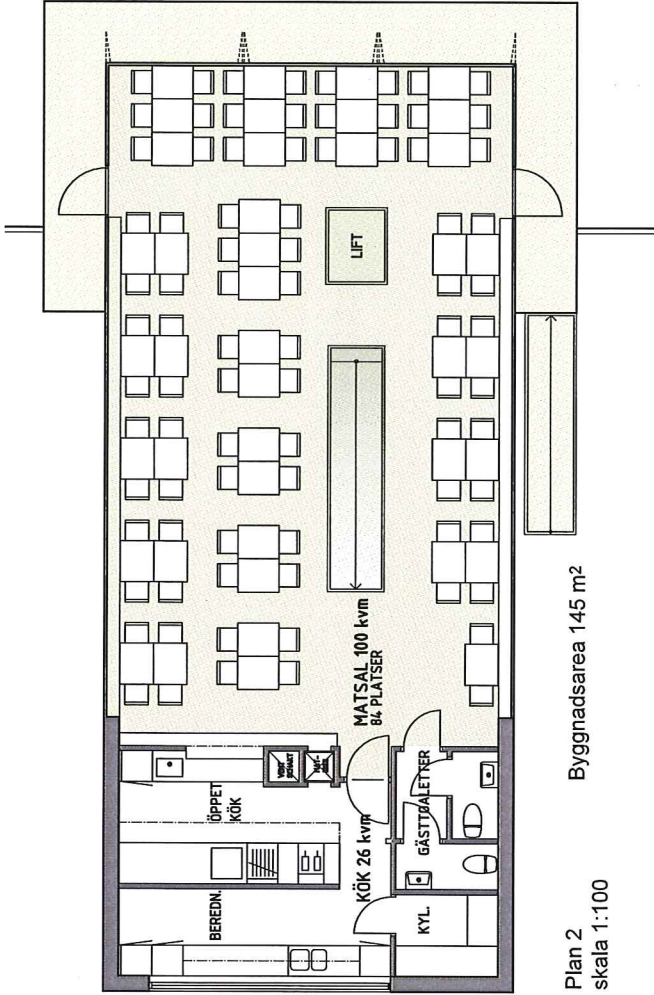


Byggnadsarea 145 m²

Plan 1
skala 1:100



OBS! Ritningarna är
ej arbetshandlingar,
dvs avvikelser kan
förekomma



GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Kontrakt nr 1-3010-1 Bilaga nr

5

Hyresvärd (HV):

Finnboda Industrielokaler HB

Hyresgäst (HG):

Stockholms Företagskrogar AB

Definitioner

Tillsyn avser regelbunden kontroll och inspektion samt upprättande av rapport om eventuella fel, brister och/eller skador.

Rapporten skall snarast skickas till motparten om denne har ansvar för att vidtaga någon åtgärd.

Underhåll/reparation avser löpande skötsel och reparationer i syfte att upprätthålla en för området/objektet normal standard/funktion.

Härmed avses t ex reparation till följd av skadegörelse eller åverkan, ommålning av ytskikt, utbyte av heltäcknings- plastmattor, slipning/lackning av golv, byte och påfyllnad av förbrukningsmaterial, genomgång och service av maskiner- allt så att funktionen vidmakthålls.

Utbyte innebär att reparation/underhåll av objektet inte längre är meningsfull, varför det skrotas och nyinstallation sker för att vidmakthålla objektets ursprungliga funktion eller för att höja dess standard.

	Tillsyn		Underhåll/reparation		Utbyte		Anmärkning
	HV	HG	HV	HG	HV	HG	
Yttre underhåll av fasader, tak mm	x		x		x		
Vattenledningar	x		x		x		HV bekostar o installerar detta
Vattenledningar till köksutrustning mm		x		x		x	HV bekostar installation
Spillvattenledningar- & brunnar		x		x	x		HG bekostar utbyte av brunnar
Dagvattenledningar- & brunnar	x		x		x		HV bekostar o installerar detta
Fettavskiljare		x		x		x	HV bekostar o installerar denna
Värmeledn & radiatorer		x	x		x		HV bekostar o installerar detta
Värmeanläggning	x		x		x		HV bekostar o installerar detta
Ventilationsanläggning	x		x		x		Vent.don i lokal skall hg rengöra
Imkanaler		x		x		x	HV bekostar o installerar detta
Imkåpor		x		x		x	HV bekostar o installerar detta
Ei-servis	x		x		x		HV bekostar o installerar detta
Ei-kablage till köksutrustning		x		x		x	HV bekostar inkoppling
Armaturer avs grundbelysning		x		x		x	HV bekostar o installerar detta
Miljöbelysning matsal, servering o bar		x		x		x	HG bekostar o installerar detta
Lysrör/glödlampor		x		x		x	HG bekostar o installerar detta
WC o dusch		x		x		x	HV bekostar o installerar detta
Omklädningsrum		x		x		x	HG bekostar klädsåp
Brandutrustning/-larm		x		x		x	HG bekostar o installerar detta
Larm & lås		x		x		x	HG bekostar o installerar detta
Hiss/lift		x		x	x		HV bekostar o installerar detta
Kylrum		x		x		x	HV bekostar o installerar detta
Kyla för kylrum		x		x		x	HV bekostar o installerar detta
Utrustning i kök, beredning, disktrum		x		x		x	HG bekostar, HV installerar detta
Inredning & utsmyckning		x		x		x	HG bekostar o installerar detta
Bardisk		x		x		x	HG bekostar o installerar detta
Mathiss		x		x		x	HV bekostar o installerar detta
Uteservering		x		x		x	HG bekostar o installerar detta
Ev markiser för uteservering		x		x		x	HG bekostar o installerar detta
Fasadskylt		x		x		x	HG bekostar o installerar detta

Part som skall bekosta arbete ombesörjer också att det utförs om ej annat anges vid Anmärkning

Där HG äger installationer som inte finns upptagna ovan bekostar denne erforderlig tillsyn, underhåll/reparationer samt utbyte.

Stockholm 2011-05-23

Stockholm 2011-05-11

Finnboda Industrielokaler HB

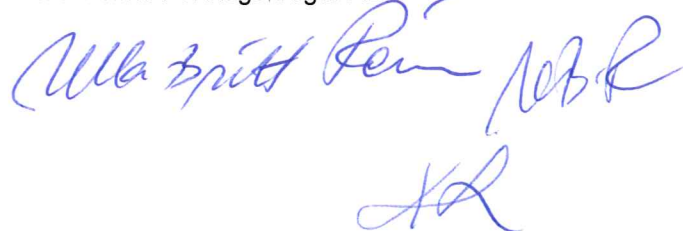
Stockholms Företagskrogar AB



Torbjörn Dacke



Göran Sundeman





Ansvarsfördelning av brandskyddsåtgärder m.m. avseende lokalhyreskontrakt nr 1-3010-1 i fastigheten kv Sicklaön 37:41		
Hyresvärden (hv) och hyresgästen (hg) har vid inventering av brandskyddsåtgärder i lokalen kommit överens om följande ansvarsfördelning:		
Åtgärd	Del av fastighet	Ansvarig
Tekniska brandskyddsåtgärder		
Utrymningsvägar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HG
Brandceller	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HG
Nödbelysning	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HG
Dörrar i brandcellsgräns	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HG HG
Dörrar i utrymningsvägar	Runt uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HG HG
Brand- och utrymningslarm	Inom fastighet	HG
Släcksystem	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HG
Brandgasventilation	Inom fastighet	
Skydd mot brand- och brandgas- spridning via ventilationssystem	Inom fastighet	HG
Räddningsvägar	Inom fastighet	HG
Stigarledningar	Inom fastighet	HG
Brandskydd av bärande stomme		
Skydd mot brandspridning till närliggande byggnad	Inom fastighet	
Brandtätningar	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HG
Ytskikts brandklass	Utanför uthyrningsenhet Inom uthyrningsenhet	HG
Organisatoriska brandskyddsåtgärder		
Övningar	Utrymning fastighet	HG
Instruktioner och rutiner		HG
Kontrollplaner och dokumentering	Insatsplan Inom fastighet	HG
Underskrift	Ort, datum Stockholm 2011-05-23	Ort, datum Stockholm 2011-05-11
	Hyresvärd Finnboda Industrielokaler HB	Hyresgäst Stockholms Företagskrogar AB
	Namnförtydligande Torbjörn Dacke	Namnförtydligande Ulla Bratt Feimer