



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 1311-4140002-02

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Hyresvärd	Namn: Sickla Industrifastigheter KB		Personnr/orgnr: 916616-1720	
Hyresgäst	Namn: DP Burger AB		Personnr/orgnr: 556994-8234	
	Aviseringsadress: Marcusplatsen 5, 131 34 NACKA			
Lokalens adress m.m	Kommun: Nacka	Fastighetsbeteckning: Sicklaön 83:22		
	Gata:	Trappor/hus:	Lokalens nr: 0002	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Se bilaga 1 ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 1			
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts 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. Bilaga: 1			
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Restaurang	Plan 1	ca m ² 240	Areatyp Plan ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: A			
	☒ 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: 2016-02-29		Till och med den: 2021-02-28	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ <u>3</u> år ☐ _____ månader			
Hyra	Kronor Se bilaga 1 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 1
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.			Bilaga: 1
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation Betalning: El ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: 1 va ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: 1 Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: 1 Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: 1 Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: 1 Ventilation ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: 1			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☐ hyresgästen		
Avfalls- hantering	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. Härutöver gäller följande: ☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock ligger det på 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 ingår i hyran. ☒ Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☒ annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt 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)	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: 4763104-9	BankGiro nr: 5216-8507
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
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 miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken. ☒ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggvarudeklarationer	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.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller 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.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

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 byggsanktionsavgift 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: 2
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	
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.	
	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. ☐ Annan överenskommelse avseende 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 försämras. 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.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp 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 återuppmontera 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 ifrågakvarnande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
	Bilaga: 1	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
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 stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	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 med tillhörande bilagor. ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	
	Bilaga: 1	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. 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 hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	Bilaga:
Force majeure	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den <u>se bil. 1</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.	Bilaga: 1
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser	Bilaga: 1
	Brandskydd	Bilaga: 2
	Brand/Ansvarsfördelning	Bilaga: 3
	Ritning	Bilaga: A
		Bilaga:
		Bilaga:
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: Nacka 9 17 2015	Ort/datum: Nacka 9 17 2015
	Hyresvärdens namn: Sickla Industrifastigheter KB	Hyresgästens namn: DP Burger AB
	Namnteckning/firmatecknare/ombud: ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: René Stephansen / Mattias Celinder	Namnförtydligande: Daniel Zari
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.	
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
	Hyresvärdens godkännande Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):

Bilaga 1 till hyresavtal 1311-4140002-02 mellan Sickla Industrifastigheter KB,- ett bolag inom Atrium-Ljungbergkoncernen såsom hyresvärd och DP Burger AB , såsom hyresgäst avseende butikslokal inom Sickla Köp kvarter (fastigheten Sicklaön 83:22 byggnad 414 i Nacka kommun)

Särskilda bestämmelser för butikslokal

Avtalets förutsättningar

Sickla Köp kvarter är en handelsplats i sydöstra Stockholm som bryter upp med likformigheten i traditionella köpcentrum. Här blandas istället köpcentrum, stadsdel och volymhandel med avspänd självklarhet till en trivsamt miljö. Nytt samspelar med vågat och kontrasterna förenar i detta växthus av energi och experiment där konsumenten omges av kommers, kultur och service.

För hyresgästen är detta hyreskontrakt bindande efter Hyresgästens underskrift.

I detta hyresavtal används följande begrepp:

<u>Affärshuset:</u>	betecknar de delar av fastigheten Sicklaön 83:22, som huvudsakligen är avsedda för detaljhandelsverksamhet.
<u>Butiksarea:</u>	betecknar den del (uttryckt i kvadratmeter) av förhyrd lokal, som utgörs av försäljningsyta, handlager och personalutrymmen etc.
<u>Förhyrd area:</u>	betecknar den totalt förhyrda arean enligt avtalet.

Innehåll

AVTALETS FÖRUTSÄTTNINGAR	1
INNEHÅLL	2
1 LOKALEN.....	4
1.1 Lokalens användning.....	4
1.2 Lokalens omfattning	4
1.3 Lokalens utformning och skick.....	4
1.4 Ledningar för telefoni och datakommunikation	5
1.5 Tider för tillträde och drift	5
1.6 Underhåll och skötsel av lokalen	5
1.7 Nedsättning av hyra.....	6
1.8 Ombyggnad av lokalen	6
1.9 Hyresgästens inredning	7
1.10 Miljö.....	7
1.11 Verksamhetsanpassade installationer.....	8
1.12 Ledningsdragnings.....	8
2 HYRA OCH TILLÄGG	8
2.1 Hyra	8
2.2 Index	8
2.3 Hyresgäst Anpassning	9
2.4 Fastighetsskatt.....	9
2.5 Oförutsedda kostnader.....	9
2.6 Driftkostnader.....	9
2.7 Gemensamhetskostnader	11
2.8 Marknadsföringsavgift.....	12
2.9 Uppskattade årskostnader vid avtalets ingående.....	12
2.10 Mervärdesskatt på hyra	13
3 AFFÄRSHUSET GEMENSAMT	13
3.1 Gemensamma utrymmen o utrustningar	13
3.2 Underhåll och drift (allmänna och gemensamma utrymmen).....	13
3.3 Hyresgästens marknadsföring och reklam	13
3.4 Öppning & låsning, larm etc.....	14
3.5 Öppettider	14
3.6 Redovisning av omsättning	14
3.7 Skyltning och designprogram	15
4 ÖVRIGA BESTÄMMELSER.....	15
4.1 Inflyttning.....	15
4.2 Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten	16
4.3 Mervärdesskatt vid överlåtelse och andrahandsupplåtelse	16
4.4 Pantsättning	16
4.5 Ekonomisk Säkerhet.....	16
4.6 Skydd för fastighet och person	16

4.7	Försäkring	17
4.8	Tillträde för tillsyn, löpande underhåll m.m.	17
4.9	Avflyttning.....	17
4.10	Förändring i Hyresgästens styrelse etc.	18
5	ÖVERENSKOMMELSER.....	18
5.1	Hyresvärdens rätt till tillträde.....	18
5.2	Avtal 1311-4140002-01	18
5.3	Ändringar och tillägg	18

1 Lokalen

1.1 Lokalens användning

Lokalen uthyres för bedrivande av butiksverksamhet med inriktning och försäljning av varor enligt vad som beskrivs nedan:

Bransch: Restaurang
Sortiment: Enligt Hyresgästen's ordinarie sortiment
Koncept: Texas Burger & Deli

Endast med Hyresvärdens skriftliga tillstånd får i den förhyrda lokalen bedrivas annan verksamhet eller försäljas annat sortiment än vad som angivits ovan eller som framgår av konceptbeskrivning enligt ovan. Hyresgästen är införstådd med att denne inte har ensamrätt på försäljning inom ett visst sortiment eller på tillhandahållande av en viss typ av tjänster.

Varje förändring av sortiment, koncept, målgrupp eller inriktning skall i förväg skriftligen ha godkänts av Hyresvärden.

Hyresgästen förbinder sig att bedriva och marknadsföra sin rörelse under beteckningen **Texas Burger & Deli** och endast med Hyresvärdens medgivande ändra denna beteckning.

Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen inte utan skriftligt tillstånd från Hyresvärden ändrar eller justerar sortiment, koncept, inriktning eller rörelsens namn. Ett åsidosättande av denna skyldighet kan medföra att Hyresvärden kan säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid.

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

Parterna är överens om att Hyresgästen medges rätt att under ett tillfälle under hyresperioden göra en konceptändring för restaurangen. Ändringen skall meddelas Hyresvärden skriftligen, och skall även godkännas skriftligen av Hyresvärden.

1.2 Lokalens omfattning

Lokalen omfattar butiksarea om 240 kvm, ritningsbilaga A.

1.3 Lokalens utformning och skick

Lokalen uthyres i det skick den är vid tidpunkten för hyresavtalets undertecknande. Hyresgästen förhyr lokalen sedan tidigare. Tillträde har således redan skett och butiken är öppen för allmänheten.

Alla övriga lokal- och hyresgäst Anpassningar ombesörjs och bekostas av Hyresgästen.

Hyresgästen svarar för och bekostar inbrottslarm till egen lokal i den mån så önskas och har att ombesörja och bekosta underhåll av brandredskap, utrymningsskyltar mm i de förhyrda lokalerna.

Radiatorer, uppvärmnings- och ventilationsanordningar får ej byggas in så att effekten försämras eller åtkomligheten vid service försämras. Av hyresvärden angiven maximal bjälklagsbelastning skall absolut respekteras.

1.4 Ledningar för telefoni och datakommunikation

Hyresgästen svarar själv för och bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och/eller datakommunikation från den anslutningspunkt operatören/Hyresvärden anvisar till de ställen i lokalen som Hyresgästen väljer i samråd med Hyresvärden.

1.5 Tider för tillträde och drift

Hyresgästen har endast tillträde till lokalen under Affärshusets, vid var tid gällande öppettider, samt ytterligare en timme före och efter stängning. Hyresgästen är fullt medveten om att Hyresvärdens skriftliga tillstånd erfordras vid vistelse i Affärshuset och lokalen under övriga tider. Hyresgästen skall ersätta Hyresvärden för de ökade bevakningskostnader, städkostnader samt driftskostnader (el, värme, ventilation och kyla) m m som föranleds av Hyresgästens vistelse inom Affärshuset och/eller lokalen utöver de tider som anges i denna punkt.

Fastighetens grundinstallationer avseende kyla och ventilation som Hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift en timme före och efter minimiöppettider.

1.6 Underhåll och skötsel av lokalen

Hyresgästen svarar för och bekostar under hyrestiden allt inre underhåll av lokalen med inredning, vari ingår exempelvis underhållsplikt för ytskikt såsom golv, väggar, innertak/undertak, innerdörrar, persienner och belysningsarmatur samt övrig liknande inredning. Hyresgästens lokal skall under hyrestiden av hyresgästen hållas i ett för ändamålet gott skick.

I förekommande fall skall hyresgästen underhålla ytterdörrar till lokal jämte eventuellt förekommande galler eller jalousi, varvid skötsel och renhållning av sådana anordningar skall ombesörjas av hyresgästen. Hyresgästen ansvarar för kostnad av utbyte av sönderslagna glastrutor och entrédörrar till lokalen.

Det åligger hyresgästen att tillse att galler/jalusier med tillhörande plåtlådor och anordningar ävensom skyltar och skyltfönster hålles rena från föroreningar, klotter, affischering eller annat liknande.

Hyresvärden skall fortlöpande underhålla lokalen vad avser byggnadsstomme och byggnadens fasta installationer. Hyresgästen äger ej rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning, för sådant hinder eller men i nyttjanderätten, som är följden av att hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll eller erforderligt underhålls- och reparationsarbeten på fastigheten så till vida detta

inte på ett uppenbart menligt sätt påverkar Hyresgästens försäljning. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när arbetena skall utföras.

1.7 Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning, för hinder eller men i nyttjanderätten, till följd av att Hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll eller erforderliga underhålls- och reparationsarbeten 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 arbetena skall utföras. Hyresvärden skall i möjligaste mån minimera störningar för Hyresgästen när angivna åtgärder vidtas.

1.8 Ombyggnad av lokalen

Hyresgästen får endast med Hyresvärdens skriftliga medgivande vidta ombyggnads-, installations- och inredningsarbeten eller andra ändringar inom lokalen samt är skyldig att inhämta och följa för Affärshuset gällande ombyggnadsregler. Det åligger Hyresgästen att utföra arbetena på sådant sätt och under sådana tider att övriga hyresgästers verksamhet inte störs. Hyresgästen skall i god tid före arbetets påbörjande informera Hyresvärden samt övriga berörda hyresgäster inom Affärshuset om tidplanen för arbetena och dess omfattning.

Arbeten får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänt. Lämnar Hyresvärden sitt medgivande, är det likväl Hyresgästens skyldighet att tillse att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas.

Hyresgästen skall stå för samtliga kostnader i samband med åtgärderna. För det fall nämnda arbeten påverkar fastighetens tekniska installationer skall Hyresgästen svara för de kostnader som uppstår i samband med dessa. Hyresgästen skall även ombesörja och bekosta upprättande/revidering av relationshandlingar för berörd del av fastigheten/byggnaden samt efter genomförande överlämna sådana handlingar i original till Hyresvärden. Om så ej sker inom en månad efter det att arbetena färdigställts åger Hyresvärden rätt att ombesörja upprättande/revidering av relationshandlingar på Hyresgästens bekostnad

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

Hyresgästen är ansvarig för Hyresvärdens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av Hyresgästens ombyggnadsarbeten. Hyresgästen skall hålla Hyresvärden skadeslös för all skada som Hyresvärden kan komma att orsakas genom Hyresgästens ombyggnadsarbeten, såsom exempelvis krav på hyresnedsättning och skadestånd från annan hyresgäst.

1.8.1 Ändringar under hyrestiden

Hyresvärdens skriftliga medgivande krävs för att:

- utföra reparations- ändrings- eller förbättringsarbeten i lokalen.
- utanför den förhyrda lokalen uppsätta antenner, antennledningar, solavskärmningar eller liknande anordningar.
- använda lokalen för annat ändamål än vad som angivits i kontraktet.

För ändrings- och inredningsarbeten skall hyresgästen i erforderlig utsträckning inhämta tillstånd av myndighet och vidare skall hyresgästen till hyresvärden före utförande överlämna ritningar och beskrivningar för granskning och godkännande samt anlita av hyresvärden godkänd entreprenör.

1.9 Hyresgästens inredning

Utförandet och ändring av inredning, möblering, skyltar m. m skall följa ovan angivet koncept. Hyresgästen får inte under några omständigheter bygga för glasade väggar eller öppningar som angränsar mot allmänna ytor i Affärshuset.

Inredningsarbeten och ändringar som kan störa fastighetens drift och funktion får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänt.

1.10 Miljö

Hyresgästen skall förutom att följa aktuella bestämmelser i Miljöbalken (1998:808) och de med stöd av Miljöbalken utfärdade föreskrifter informera Hyresvärden i de fall man bedriver hälso- och miljöfarlig verksamhet samt om iakttagelser rörande fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

I den förhyrda lokalen och i Affärshuset råder ett generellt rökförbud och det åligger hyresgästen att tillse att detta efterlevs.

Hyresgästen skall under hyrestiden följa de anvisningar som Hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter.

Hyresgästen skall samråda med Hyresvärden i frågor om val av bygg- och inredningsmaterial, teknisk utrustning för fasta installationer, vid ombyggnader mm som sker genom Hyresgästens försorg samt lämna Hyresvärden erforderlig miljöinformation.

Hyresgästen får inte inom lokalen förvara produkter eller materiel, som kan framkalla skada på person eller egendom, eller som kan föranleda förhöjd försäkringspremie för fastighetsägarens fastighetsförsäkring eller inverka menligt på försäkringsskyddets giltighet eller omfattning.

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som Hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav som Miljöbalken och med stöd av Miljöbalken utfärdade föreskrifter uppställer. Detta innebär bland annat att

Hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att tillse att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, erforderligt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav. Kostnad och tillstånd etc. för detta skall hanteras av Hyresgästen, dock krävs Hyresvärdens godkännande.

1.11 Verksamhetsanpassade installationer

I det fall Hyresgästen bedriver livsmedelsverksamhet, eller annan verksamhet som genom myndighetsbeslut kräver fettavskiljare eller utökad ventilation, skall detta finnas i lokalen. Det åligger Hyresgästen att bekosta och installera dessa. Hyresgästen skall även stå för kostnaden för den regelbundna tömningen och rengöring av fettavskiljaren och sotning samt för rensningen av avloppsledningarna från utslagsenheterna, vilka är kopplade till fettavskiljaren och den utökade ventilationen samt övrigt underhåll av desamma.

1.12 Ledningsdraging

Hyresvärdens äger rätt att efter varsel i skälig tid i förväg till hyresgästen genom hyresgästens lokal framdraga erforderliga ledningar för värme, kyla, ventilation, vatten, gas, avlopp, el, energi, tele och internet eller annat ävensom utföra nödvändigt fastighetsunderhåll av sådana ledningar.

2 Hyra och tillägg

2.1 Hyra

Hyresbeloppen utgör bashyra vartill kommer de hyrestillägg som anges i kontraktsbilagor inklusive denna bilaga. Hyran skall indexuppräknas enligt punkt 2.2. På samtliga hyrestillägg skall i den mån annat ej framgår av detta kontrakt vara föremål för indexuppräkning under hyrestiden efter samma normer som gäller för bashyran.

I det fall lokalen p g a ändrad utformning från hyresvärdens sida får en avvikande ytomfattning i förhållande till vad som angivits ovan, skall bashyran korrigeras med hänsynstagande till ytförändringen i förhållande till den ursprungligen beräknade ytan och parterna skall därvid bekräfta den kontraktsyta som därefter gäller. Eventuella avvikelser därefter skall, på sätt angivits i hyreskontraktet sidan 1, inte medföra rätt för hyresgästen till återbetalning eller för hyresvärdens till högre hyra.

Hyran för lokalen är 760 000 kr per år, exklusive mervärdesskatt. Hyra och tillägg skall betalas från och med 2016-02-29. Hyran jämte i detta avtal förekommande tillägg skall erläggas i förskott utan anfordran, senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början.

2.2 Index

Den angivna hyran skall utgöra underlag för beräkning av index och skall ändras proportionellt med hänsyn till förändringar i Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex) med år 1980 som basår. Hyresbeloppet skall dock aldrig sättas lägre än hyran. För bestämmande av förändringar i konsumentprisindex

jämförs oktober månad 2015 (basta ej känt) med indextalet för oktober månad efterföljande år. Indextillägg på hyran beräknas utifrån det procenttal med vilket indextalet för aktuell oktober månad ändrats i förhållandet till bastalet. Ändring av hyran enligt ovanstående sker den 1 januari varje år, med början 2017.

2.3 Hyresgästanpassning

2.4 Fastighetsskatt

Hyresgästen skall under hyresavtalets giltighetstid utan uppsägning och utan uppmaning samtidigt med hyran erlægga på lokalen belöpande andel av vid varje tillfälle för fastigheten gällande fastighetsskatt, annan avgift eller skatt som riksdag, regering eller myndighet i övrigt har beslutat om eller kommer att besluta om.

Vid beräkning av lokalens andel av fastighetens totala utgående fastighetsskatt skall, om taxeringsvärden för de enskilda byggnaderna på fastigheten specificeras, först beräknas på den aktuella byggnaden utgående fastighetsskatten. Lokalens andel i på byggnaden belöpande total fastighetsskatt skall motsvara lokalens yta i förhållande till byggnadens totala uthyrbara yta, varvid ej beaktas garage- och källarytor.

Kan ej fastighetsskatten fördelas på fastighetens enskilda byggnader, beräknas lokalens andel i totala fastighetsskatten för hela fastigheten efter samma andel som lokalens yta utgör i förhållande till hela fastighetens uthyrbara yta exklusive garage och källarytor.

Lokalens andel av total avgift och skatt är för närvarande (2015) ca 100% av den totala fastighetsskatten för aktuell byggnad.

2.5 Oförutsedda kostnader

Lokalens andel av oförutsedda kostnader skall beräknas på samma grund som lokalens andel av fastighetsskatt.

2.6 Driftkostnader

2.6.1 Energi

Hyresgästen skall betala en tilläggsavgift för värme och komfortkyla enligt basutförande med 152 kr per kvm förhyrd lokalyta och år vid en energiavgift för fjärrvärme, vintertid ej överstigande 710 kr per Mwh (2015 års prisnivå). Om energiavgiften under hyrestiden överstiger ovan angiven kostnad skall tillägget fr.o.m dagen för höjningen ändras proportionellt mot förändringen.

2.6.2 VA-kostnad och ventilation

I hyran ingår vattenförbrukning.

Installation, drift och underhåll av verksamhetsspecifika anläggningar, alt. installation av utrustning och inredning utöver befintlig standard skall bekostas av hyresgästen.

I det fall hyresgästen föranlett extrakostnader för avhjälpande av brister i samband med funktionskontroll av ventilationssystem, åligger det hyresgästen att ersätta hyresvärden för därav särskilt uppkommande kostnader.

Hyresgästen skall tillse att i avlopp ej nedspolas föremål som kan föranleda stopp. Hyresgästen är skyldig att tillse att lösningsmedel, avfettningsmedel, färger, olja, bensin, petroleumprodukter och i övrigt fett, frätande eller giftiga vätskor ej utsläppes i avloppet.

2.6.3 Sophanteringskostnad

Hyresvärden svarar för sophämtning från fastigheten. Hyresgästen skall såsom tillägg till hyran utge ersättning för beräknad andel av hyresvärdens självkostnad för sophämtning av normala sopor, varvid hyresgästens andel beräknas baserat på bedömda sopmängder.

Kostnad för sopor som kräver kylning eller som klassas som riskavfall beställes och bekostas av hyresgästen särskilt.

Hyresgästen bekostar och ombesörjer borttransport av elektronikutrustning och möbler (mer än en enhet). Från 2001 gäller producentansvar för el och elektronik vilket innebär att sådant avfall skall skickas för demontering och förbehandling till företag som är certifierat för denna verksamhet av ackrediterat organ.

Allmänt åligger det hyresgästen att tillse att i hyresgästens verksamhet följer de instruktioner som lämnas från tid till annan vad gäller exempelvis sopsorteringsprogram, förvaring samt hantering av sopor.

Tillägget för sophämtning uppgår för närvarande till 28 kr per kvm (2014 års prisnivå) förhyrd lokalyta och år.

Beloppet skall indexregleras enligt punkt 2.2.

2.6.4 Elförbrukning

Hyresgästen debiteras elförbrukning efter individuell mätning. Mätning sker på varje uthyrningsmodul.

Elpriset utgörs av:

- Handelspris för el är hyresvärdens pris (upphandlat till fast pris året före leverans) inklusive kostnad för Elcertifikat samt Ursprungsgaranterad Vattenkraft som bas.
- Tillval mot särskilt tillägg kan göras för Miljömärkt elproduktion eller Vindkraftsproducerad EL.
- Nätkostnad för säkring alternativt effektagift samt överföringsavgift i överensstämmelse med de officiella avgifter nätoperatören debiterar abonnemang av samma storlek.

- Skatter och avgifter beslutade av regering och riksdag eller av dessa bemyndigad myndighet.

Hyresgästen är medveten om och godtar att leverans av elkraft till lokalen sker i form av vidareleverans från hyresvärden. Direkt elleverans mellan hyresgäst och annan elleverantör kan därmed inte förekomma.

Hyresvärden har inget ansvar för störning i elleverans orsakade av störning i överliggande nät (leverans till hyresvärdens abonnemang) eller störning i distribution inom lokalen orsakat av hyresgästens utrustning.

El debiteras månadsvis i efterskott.

2.7 Gemensamhetskostnader

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

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

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

a. Bevakningskostnad

För hyresvärdens kostnad att samordna och svara för bevakning av fastigheten och området skall hyresgästen utge som tillägg till hyra belopp motsvarande hyresgästens andel av bevakningskostnaden. Andelen beräknas utifrån lokalens yta i förhållande till fastighetens bevakade uthyrningsbara yta, (exklusive garage och källare). Tillägget är för närvarande 56 kr per kvm (2014 års prisnivå) förhyrda lokalyta och år.

Beloppet skall indexregleras enligt punkt 2.2.

b. Avgifter för yttre ytor och parkering

Hyresvärden tillhandahåller och svarar för drift och underhåll av kundparkering och allmänna vägar inom området, innefattande städning, snöröjning, sandning, belysning och övrigt underhåll.

Som ersättning för hyresvärdens gemensamma kostnader för kundparkering och andra yttre ytor skall hyresgästen erlægga ett tillägg med 55 kr per kvm förhyrd lokalyta och år (2014 års prisnivå).

För kundparkering gäller begränsad parkeringstid och hyresgästens personal får icke använda kundparkering. Personalparkering får endast ske på anvisade

parkeringsområden och för detta erfordras parkeringstillstånd. Avtal om förhyrning av p-tillstånd upprättas separat.

Beloppet skall indexregleras enligt punkt 2.2.

Den ersättning som Hyresgästen skall erlagga för gemensamhetskostnader uppgår för närvarande för punkterna a-b) ovan till 111 kr/kvm/år.

Hyresvärden kan närhelst ändra utdebiteringen av ovan angivna kostnader, beroende på de kostnadsändringar som kan ske.

Hyresvärden ansvarar för den andel av de gemensamma kostnaderna som är hänförlig till outhyrda lokaler.

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

2.8 Marknadsföringsavgift

Det åligger hyresgästen att under avtalstiden till Hyresvärden utbetala marknadsföringsavgifter för allmän marknadsföring av Sickla Köp kvarter med belopp som framgår av nedanstående tariff.

Per år skall utges en lägsta grundavgift för varje lokal oberoende av yta och lägst 5 710 kr.

För lokaler med yta överstigande 35 kvm utgår tilläggsavgift per år för överskjutande ytor enligt följande:

Avgift för överskjutande yta, fr o m 36 kvm t o m 100 kvm:	165 kr/kvm/år
Avgift för därutöver överskjutande yta, fr o m 101 kvm t o m 500 kvm:	115 kr/kvm/år
Avgift för därutöver överskjutande yta, fr o m 501 kvm t o m 1 000 kvm:	75 Kr/kvm/år
Avgift för därutöver överskjutande yta, fr o m 1 001 kvm och uppåt:	35 kr/kvm/år

För lokal enligt detta kontrakt är avgiften beräknad till 32 535 kr/år.

Avgiften enligt ovan skall indexregleras med oktober 2015 som basmånad.

Hyresvärden förbinder sig att lämna ett marknadsföringsbidrag på minst 25 % av totalt inbetalt belopp ifrån butikerna.

2.9 Uppskattade årskostnader vid avtalets ingående

Hyra	760 000 kr
Fastighetsskatt	ca 47 410 kr
Energi	36 480 kr
Sophantering	6 720 kr
El	enl. mätare
Gemensamhetskostnader	26 640 kr
Marknadsföringsavgift	32 535 kr

2.10 Mervärdesskatt på hyra

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet eller i mervärdesskattehänseende jämställd verksamhet i lokalen, samt är underrättad om att fastighetsägaren är registrerad som skattskyldig för mervärdesskatt för lokalen.

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

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.

3 Affärshuset gemensamt

3.1 Gemensamma utrymmen o utrustningar

3.2 Underhåll och drift (allmänna och gemensamma utrymmen)

Det åligger Hyresvärden att ombesörja skötsel, drift och underhåll av de allmänna och gemensamma utrymmena i Affärshuset.

Hyresvärdens åtagande avseende skötsel, drift och underhåll omfattar bl a följande:

- Värme, kyla, vatten och ventilation
- Elkraft för belysning, hissar och liknande
- Erforderlig bevakning inklusive skötsel och underhåll av larmskydd, öppning och stängning av Affärshuset.
- Städning före Affärshusets öppning. Klotterborttagning, tvättning av allmänna skyltytor, skyltfönster och entrédörrar till centrumet samt Hyresvärdens reklamskyltar. Under Affärshusets öppethållande se till att hålla Affärshuset rent och fräscht.
- Tillsyn och underhåll av allmänna ytor avseende golv, tak, väggar, dörrar, glasrutor samt hissar, rulltrappor, sittgrupper, växter, papperskorgar, anvisningsskyltar, armaturer, lysrör, högtalaranläggningar, skyltar, kundtoaletter, soprum etc.

3.3 Hyresgästens marknadsföring och reklam

Om Hyresgästen i sin egen marknadsföring vill använda den av hyresvärden för Affärshuset fastställda grafiska manual och dess logotyper skall det först godkännas av hyresvärden. Som adress till den förhyrda lokalen skall alltid Affärshuset anges utan specificerande av särskild gatuadress.

3.4 Öppning & låsning, larm etc.

Hyresvärden ansvarar för fastighetens egen öppnings-, låsnings- och larmtillkopplingsutrustning. Hyresgästen bekostar samtliga utryckningskostnader, reparationer o dyl. som åsamkas av Hyresgästen, dennes personal eller andra som är hänförliga till den förhyrda lokalen.

3.5 Öppettider

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

Vardagar Kl. 10.00 – 20.00

Lördagar Kl. 10.00 – 18.00

Söndagar Kl. 11.00 – 17.00

Hyresgästen förbinder sig att under hela hyresförhållandet aktivt bedriva verksamhet i full omfattning i hela den förhyrda lokalen under de bestämda öppettiderna.

En fullständig förteckning över årets gällande öppettider finns i Sickla Köpkvarters centrumpärm.

Hyresgästen förbinder sig att följa de öppettider, som beslutats av Hyresvärden efter samråd med Affärshusets hyresgäster eller dess företrädande organ exempelvis Företagarföreningen. Öppettider meddelas sex månader men dock minst tre månader före ikraftträdandet.

Hyresgäst som inte följer fattade beslut om öppettider skall till Hyresvärden utge ett vite, som vid varje tillfälle (påbörjat dygn) uppgår till 1 % av minimihyran/år dock lägst 5 000 kr per dag. Inbetalt vite skall nyttjas för gemensam marknadsföring i Affärshuset.

Då lokalen har egen entré och Hyresgästens verksamhet gynnas av utökade öppettider ger Hyresvärden tillåtelse till längre öppettider, dock minimum köpkvarterets öppettider enligt ovan.

Observera att detta endast gäller lokalen. Hyresgästen har således inte rätt att vistas i centrumets allmänna ytor under andra tider än vad som angivits ovan.

3.6 Redovisning av omsättning

Hyresgästen skall till Hyresvärden inom 5 arbetsdagar från utgången av varje kalendermånad lämna uppgift om föregående månads uppnådda omsättning inklusive moms. För att mäta särskilda aktiviteter inom Affärshuset, skall Hyresgästen inom 5 arbetsdagar från begäran lämna uppgift om uppnådd omsättning för vissa, enskilda försäljningsdagar eller perioder. Hyresgästen skall samtidigt redovisa antalet kassainslag såsom ett mått på antalet saljstillfällen (kundfrekvens), och för det fall Hyresgästen har utrustning för ändamålet, delge Hyresvärden besöksfrekvensen i butiken.

Om Hyresgästen inte fullgör sina plikter enligt ovan, skall Hyresgästen till Hyresvärden utge ett vite som vid varje tillfälle uppgår till 1 % av årshyran dock lägst 5 000 kr.

3.7 Skyltning och designprogram

Uppsättning av skyltar etc. får endast ske i enlighet med av Hyresvärden upprättat skyltprogram eller för Affärshuset särskilt upprättade ordningsföreskrifter. Förslag i enlighet med Hyresvärdens riktlinjer upprättas av Hyresgästen och skall underställas Hyresvärden för godkännande. Hyresgästen skall inhämta och bekosta nödvändiga handlingar och erforderliga myndighetstillstånd från berörda myndigheter. Skylt får inte uppsättas utan att Hyresvärden lämnat sitt skriftliga medgivande. Eventuell reklamskatt betalas av Hyresgästen.

Hyresgästen svarar för drift och underhåll av ljusreklam eller annan skyltning, t.ex. rengöring och byte av ljuskällor i Hyresgästens egna skyltar i den omfattning Hyresvärden bestämmer. Om Hyresgästen underlåter underhållet kan Hyresvärden utföra detta på Hyresgästens bekostnad.

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

Uppkommer skada på Hyresvärdens egendom, tredje man eller tredje mans egendom föranledd av skyltningen, ansvarar Hyresgästen för detta.

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

Det åligger Hyresgästen att underhålla och rengöra butikens skyltar och glasytor (exempelvis skyltfönster). Vidare åligger det Hyresgästen att på ett aktivt och professionellt sätt exponera varor i fönster, skyltskåp, etc.

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

Skyltar skall följa hyresvärdens allmänna skyltprogram. Skyltutformningen skall redovisas till och godkännas av hyresvärden innan uppsättning får ske. All kostnad för uppsättande och nedtagande av skyltar bäres av hyresgästen.

Hyresgästen förbinder sig att följa det designprogram som kommer att upprättas av hyresvärden.

För närvarande ska ingen reklamskatt erläggas för butiksskylt.

4 Övriga bestämmelser

4.1 Inflyttning

Hyresgästen förhyr lokalen sedan tidigare. Tillträde har således redan skett och butiken är öppen för allmänheten.

4.2 Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten

Hyresrätten enligt detta kontrakt får inte utan hyresvärdens skriftliga medgivande överlåtas till ny part.

Om godkännande till överlåtelse vägras av hyresvärden utan skäl原因 kan hyresgästen jämlikt grunderna i jordabalken 12 kap 36 § få sin sak prövad huruvida befogad anledning för hyresvärden föreligger att vägra samtycke till överlåtelse. Finner hyresnämnden att befogad anledning icke föreligger för att neka överlåtelse, skall överlåtelsen få äga rum utan att hyresvärden på grund därav kan häva avtalet.

Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga medgivande hyra ut eller upplåta lokalen eller del därav till annan.

4.3 Mervärdesskatt vid överlåtelse och andrahandsupplåtelse

Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens självständiga agerande t ex upplåtelse av lokalen i andra hand, eller överlåtelse, blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, skall Hyresgästen ersätta Hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall även ersätta Hyresvärden för den ökade driftmomsen som blir en följd av Hyresgästens agerande.

4.4 Pantsättning

Hyresrätten enligt detta hyresavtal får ej av Hyresgästen pantsättas eller användas som säkerhet i någon annan form och ej heller inskrivas i Fastigheten.

4.5 Ekonomisk Säkerhet

Som säkerhet för Hyresgästens fullföljande av betalningsförpliktelser enligt hyreskontraktet skall Hyresgästen ställa säkerhet under hela hyresförhållandet med en bankgaranti. Säkerheten skall uppgå till ett belopp om SEK 150 000 och gälla såsom för egen skuld för Hyresgästens samtliga förpliktelser i enlighet med hyresavtalet och jordabalkens bestämmelser. Bankgarantin skall vara Hyresvärden tillhanda före tillträdesdagen, dock senast 2016-01-31 om inte parterna kommer överens om annat. Då det är av synnerlig vikt att säkerheten kommer Hyresvärden tillhanda före ovan angivet datum har Hyresvärden eljest rätt att häva avtalet.

Ett utkast av bankgarantin skall skickas till Hyresavdelningen på Atrium Ljungberg för godkännande före påskrift. Den skall vara likalydande bifogad garantimall.

Om ovanstående säkerhet ej är Hyresvärden tillhanda till ovanstående datum, skall Hyresgästen till Hyresvärden utge ett vite som uppgår till 5 000 kr per försenad dag.

4.6 Skydd för fastighet och person

Hyresgästen svarar för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som direkt följd av, brottsligt angrepp mot Hyresgästen, Hyresgästens verksamhet eller lokal samt Hyresgästens personal.

Det åligger dock Hyresvärden att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning.

4.7 Försäkring

Hyresgästen skall teckna erforderliga försäkringar för sin verksamhet. Om hyresgästen bedriver verksamhet med särskild risk för skadedjur åligger det hyresgästen att vidmakthålla skadedjursförsäkring. Fastighetsförsäkring skall tecknas och bekostas av hyresvärden. I det fall skada vållats av hyresgästen, dennes personal eller annan person för vilken hyresgästen bör ansvara, svarar hyresgästen för ersättning för skadan i den mån den ej ersättes p g a hyresvärdens försäkring, exempelvis självriskavdrag eller annat som ej täcks på grund av försäkringsvillkoren.

4.8 Tillträde för tillsyn, löpande underhåll m.m.

Hyresvärdens personal äger efter samråd med Hyresgästen tillträde till de förhyrda lokalerna för besiktning och tillsyn.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna 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 skall utföras.

4.9 Avflyttning

Senast på dagen för hyresförhållandets upphörande skall Hyresgästen ha återställt lokalen i godtagbart skick. Hyresgästen skall, om inte annat överenskommits, på egen bekostnad ta med inredning och installationer som tillhör honom, samt ombesörja och bekosta borttagande av Hyresgästens utförda reparationer och ombyggnader. Vidare skall Hyresgästen bekosta reparationer, som aktualiseras på grund av onormalt slitage eller eftersatt underhåll. Om Hyresvärden beträffande viss inredning/installation ej påfordrar borttagande, tillfaller denna Hyresvärden, utan att Hyresgästen har rätt till ersättning.

Vid Hyresgästens avflyttning skall lokalen besiktigas. Ersättning för därvid konstaterade skador, och/eller eftersatt underhåll skall betalas av Hyresgästen. Vid besiktning skall protokoll upprättas och signeras av parterna. Besiktningsman skall utses av Hyresvärden.

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

Inte vid något förhållande skall Hyresvärden utge ersättning för förändringar, tillägg eller förbättringar, som Hyresgästen utfört i lokalen.

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

Vid avflyttning skall Hyresgästen senast på avflyttningsdagen återlämna samtliga passerkort och nycklar som tillhör Affärshuset.

4.10 Förändring i Hyresgästens styrelse etc.

Hyresgästen skall meddela Hyresvärden alla förändringar i bolaget vad beträffar:

- ändring av styrelseledamot
- namnändring,
- ändring av firmatecknare.

Meddelandet skall ske skriftligen genom att Hyresgästen till Hyresvärden översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alternativt ändringsbevis där förändringarna framgår.

Om Hyresgästen inte fullgör sina plikter enligt ovan, skall Hyresgästen till Hyresvärden utge ett vite som vid varje tillfälle uppgår till 1 % av årshyran dock lägst 5 000 kr.

5 Överenskommelser**5.1 Hyresvärdens rätt till tillträde**

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

5.2 Avtal 1311-4140002-01

Detta avtal ersätter från och med 2016-02-29 tidigare gällande avtal 1311-4140002-01 med tillhörande tillägg.

5.3 Ändringar och tillägg

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

Nacka den 9 17 2015

den 9 17 2015

Sickla Industriefastigheter gm
Atrium Ljungberg AB

DP Burger AB

.....
René Stephansen enl. fullmakt

.....
Firmatecknare

.....
Mattias Celinder enl. fullmakt

.....
Namnförtydligande

.....
Firmatecknare

.....
Namnförtydligande

Avser	Hyreskontrakt nr: 1311-4140002-02	Fastighetsbeteckning: Sicklaön 83:22
Hyresvärd	Namn: Sickla Industrifastigheter KB	Personnr/orgnr: 916616-1720
Hyresgäst	Namn: DP Burger AB	Personnr/orgnr: 556994-8234
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> 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 har 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 hinder samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna ska samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part ska vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☐ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive 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 redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum: Nacka 9 / 7 2015 Hyresvärdens namn: Sickla Industrifastigheter KB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: René Stephansen / Mattias Celinder	Ort/datum: 9 / 7 2015 Hyresgästens namn: DP Burger AB Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Daniel Czerny

Bilaga till klausul om brandskydd

FÖRTECKNING ÖVER ANSVARSFÖRDELNING MELLAN HYRESGÄST OCH HYRESVÄRD

HG = Hyresgäst

HV = Hyresvärd

* Gäller ej vid överkan

Hus, invändigt i lokal

Branddörrar i brandcellsgräns

Dörrstängare

Rullgaller

Rullgaller, styrning

Fönstergaller

Nödutrymningsskyltar

Utrymningsplaner

Handbrandsläckare

Låssystem

Rökluckor, ljusg. Trapphus

Ventilationsinstallationer

Inomhusbrandposter

Sprinkleranläggning

Nödbelysning ljuskällor

Armaturer ljuskällor.

Armaturer för allmänbelysn.

Lågvoltarmaturer inkl. transf

Hyresgästpassad belysn

Rulltrappor

Rulltrappor myndighetskrav

Inbrottsanläggning

Nödsignalanläggning. Hiss, rwc

Utrymningslarmsanläggning

Brandtätningar

Utrymningsgång, fri väg

Utbyte bekostas av:		Underhåll och reparation bekostas av:		Ägare	
HV vid norm	HG	HV *	HG	HV	HG
x		x		x	
	x		x	x	
	x		x	x	
	x		x	x	
	x		x		x
	x	x		x	
	x		x		x
	x		x		x
x		x		x	
x		x		x	
x		x		x	
x		x		x	
	x		x	x	
	x		x	x	
x		x		x	
	x		x	x	
	x		x	x	
x		x		x	
	x	x		x	
	x		x		x
x		x		x	
x		x		x	
	x	x		x	
x			x	x	

Nacka 2015-07-09

Sickla Industrifastigheter KB gm
Atrium Ljungberg AB


R. STEPHANSEN

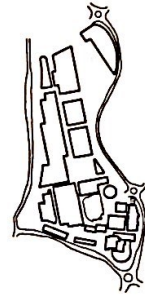
2015-07-09

DP Burger AB


Daniel Eazi

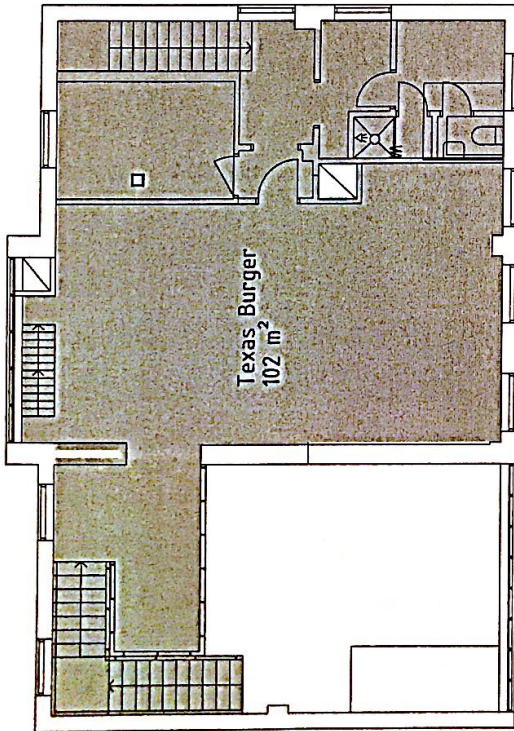
SICKLA

David Cas

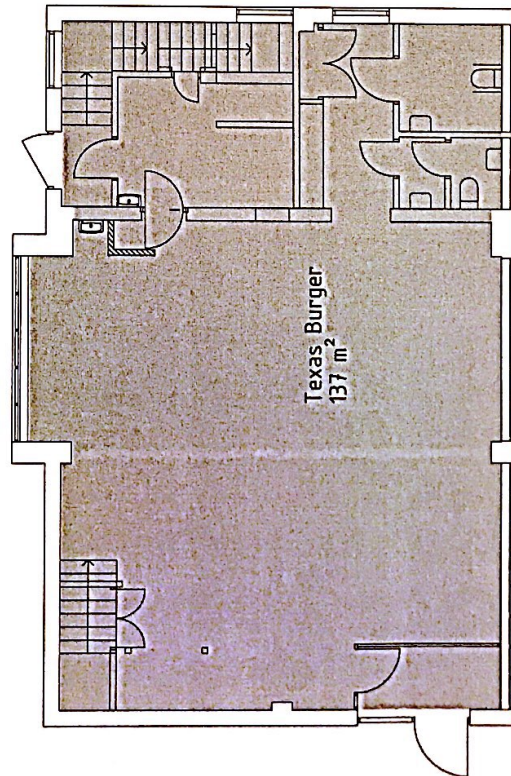


nl ATRIUM LJUNGBERG

HG TEXAS
KKL



PLAN 2



PLAN 1

HYRESGÄSTYTA 100-DEL A3

TEXAS

Nyréns Arkitektkontor

2015-06-10