

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	Fastighetsbolaget Oljekällaren KB		Personnr/orgnr 916626-5638	
Hyresgäst	J & G Restaurang AB		Personnr/orgnr 556372-1249	
Lokalens adress m m	Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Sicklaön 13:77		
	Gata Augustendalstorget 1-5	Trappor/hus	Lägenhet nr	
	Aviseringsadress Box 1201, 131 27 Nacka Strand			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Bageri, Servering			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ² 4	Kontorsarea i plan m ² ca 245	Lagerarea i plan m ²	Övrig area plan m ²
	Angivna areor ☐ har ☒ Har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.			
	☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). Bilaga 2			
Inredning m m	tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt	plats för skyltskåp/ automat	parkerings- plats(er) för bil(ar)
	garage- plats(er) för bil(ar)			
Ledningar för telefon	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder — vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande — lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskomits att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Ledningar för datakommunikation	Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer.			
	Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.			
Hyrestid	Från och med den 2011-07-01		Till och med den 2017-06-30	
	Uppsägningstid/ Förlängningstid			
Värme och varmvatten	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång			
	i annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång.			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av ☒ hyresvärdens ☐ hyresgästen			
	Varmvatten tillhandahålls ☒ hela året ☐ inte alls ☐			

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.

Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangförelagare.
Eftertryck förbjudes.
Lic nr: 911106171-917008. Ver nr: 5.0. Licensierad till: Vasakronan AB.

Sign	Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 426-F93270

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor 455.000	per år utgörande	☐ total hyra	☒ hyra exkl. nedan markerade tillägg															
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul			Bilaga 1															
Kostnad för värme och varmvatten	☒ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga 1															
VA-kostnad	☒ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul			Bilaga 1															
Kyla Ventilation	☒ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul			Bilaga 1															
Ei	☐ ingår i hyran	☐ hyresgästen har eget abonnemang		Bilaga 1															
Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen																	
Emballage- och sophämtning	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Emballage- och sophämtning ☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme) ☐ ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan. <table border="0"> <tr> <td>☐ hushållsavfall</td> <td>☐ lysrör</td> <td>☐ hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td>☐ grovsopor</td> <td>☐ metallförpackningar</td> <td>☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td>☐ komposterbart avfall</td> <td>☐ ofärgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ tidningspapper</td> <td>☐ färgade glasförpackningar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>☐ batterier</td> <td>☐ pappförpackningar</td> <td>☐ Se bilaga 1</td> </tr> </table>				☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar	☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar		☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar		☐ batterier	☐ pappförpackningar	☐ Se bilaga 1
☐ hushållsavfall	☐ lysrör	☐ hårda plastförpackningar																	
☐ grovsopor	☐ metallförpackningar	☐ farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall																	
☐ komposterbart avfall	☐ ofärgade glasförpackningar																		
☐ tidningspapper	☐ färgade glasförpackningar																		
☐ batterier	☐ pappförpackningar	☐ Se bilaga 1																	
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ enl. bil	Bilaga 1															
Fastighets-skatt	☐ ingår i hyran	☒ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse		Bilaga 1															
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är <u>3,75</u> procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl. eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyra för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.																		

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1999 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.
Lic nr: 911106171-917008. Ver nr: 5.0. Licensierad till: Vasakronan AB.

Sign	Sign

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr 426-F93270

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Mervärdesskatt (moms)	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs 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 upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse — blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på Postgiro nr _____ Bankgiro nr _____		
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.		
Underhåll m m	Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning ☐ Dock att hyresgästen svarar för _____ Bilaga _____ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. ☒ Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ Bilaga _____ Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga ☐ Bilaga _____		
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisions-besiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
Byggvaru-deklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande företa byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.		
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. ☒ Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga. ☐ Bilaga 1		
Myndighetskrav m m	Det åligger _____ att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillrådesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds. Lic nr: 911106171-917008. Ver nr: 5.0. Licensierad till: Vasakronan AB.

Sign _____ Sign _____

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 426-F93270

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyttar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen åger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyttar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytlerväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å ☒ fönster ☒ skyltfönster ☒ entrédörrar ☒ skyltar ☐ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.								
Låsanordningar	Det åligger ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.								
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.								
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av ☐ bankgaranti ☐ borgen ☐ lämnas senast den		Bilaga						
Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser Ritning Gränsdragningslista Projektgenomförandeplan Grönt hyresavtal		Bilaga 1 2 3 4 5						
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande. <table border="1"> <tr> <td data-bbox="379 1111 922 1171"> Ort/datum Nacka 2011-04-26 </td> <td data-bbox="922 1111 1412 1171"> Ort/datum Nacka 2011-04-26 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 1171 922 1312"> Hyresvärd Vasakronan AB (publ) för Fastighetsbolaget Oljekällaren KB enligt fullmakt </td> <td data-bbox="922 1171 1412 1312"> Hyresgäst J & G Restaurang AB </td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 1312 922 1384"> Namnförtydligande Karin Johansson/ Eva Henriksson </td> <td data-bbox="922 1312 1412 1384"> Namnförtydligande Joseph El Khouri / Ata Karademir </td> </tr> </table>			Ort/datum Nacka 2011-04-26	Ort/datum Nacka 2011-04-26	Hyresvärd Vasakronan AB (publ) för Fastighetsbolaget Oljekällaren KB enligt fullmakt	Hyresgäst J & G Restaurang AB	Namnförtydligande Karin Johansson/ Eva Henriksson	Namnförtydligande Joseph El Khouri / Ata Karademir
Ort/datum Nacka 2011-04-26	Ort/datum Nacka 2011-04-26								
Hyresvärd Vasakronan AB (publ) för Fastighetsbolaget Oljekällaren KB enligt fullmakt	Hyresgäst J & G Restaurang AB								
Namnförtydligande Karin Johansson/ Eva Henriksson	Namnförtydligande Joseph El Khouri / Ata Karademir								
Överens- kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta. <table border="1"> <tr> <td data-bbox="379 1435 922 1496"> Ort/datum </td> <td data-bbox="922 1435 1412 1496"> Ort/datum </td> </tr> <tr> <td data-bbox="379 1496 922 1608"> Hyresvärd </td> <td data-bbox="922 1496 1412 1608"> Hyresgäst </td> </tr> </table>			Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst		
Ort/datum	Ort/datum								
Hyresvärd	Hyresgäst								
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på <table border="1"> <tr> <td data-bbox="379 1671 754 1731"> Frånträdande hyresgäst </td> <td data-bbox="754 1671 1190 1731"> Tillträdande hyresgäst </td> <td data-bbox="1190 1671 1412 1731"> Personnr/orgnr </td> </tr> </table>			Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr			
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr							
Ovanstående överlåtelse godkännes	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="379 1731 754 1803"> Ort/datum </td> <td data-bbox="754 1731 1412 1803"> Hyresvärd </td> </tr> </table>			Ort/datum	Hyresvärd				
Ort/datum	Hyresvärd								

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll.

Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Lic nr: 911106171-917008. Ver nr: 5.0. Licensierad till: Vasakronan AB.

2.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER TILL HYRESAVTAL NR 426-F93270 (Bilaga 1)**Hyresvärd:** Fastighetsbolaget Oljekällaren KB (Hyresvärden)

Org.nr 916626-5638

Hyresgäst: J & G Restaurang AB (Hyresgästen)

Org.nr 556372-1249

Fastighet: Sicklaön 13:77

Hyresvärden är ett bolag inom Vasakronankoncernen

Dessa särskilda bestämmelser har vid motstridighet företräde framför kontraktsformulärets bestämmelser. Med hyresavtalet avses i dessa särskilda bestämmelser kontraktsformuläret med tillhörande bilagor.

Kort om Vasakronan

Hyresvärden ingår vid detta avtals tecknande i Vasakronan AB-koncernen. Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna. Vasakronan AB (publ) är Sveriges i särklass största fastighetsbolag och erbjuder attraktiva kontors- och butikslokaler i Sveriges storstadsregioner – Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund.

Vasakronans stora utbud av lokaler gör att Vasakronan har goda möjligheter att erbjuda ändring/anpassning av hyrd lokal alternativt annan lokal inom Vasakronans bestånd, om hyresgästens behov förändras.

Vasakronans mål är att skapa attraktiva och hållbara lokaler i stadsmiljöer där företag utvecklas och människor trivs. Vidare strävar Vasakronan efter att kunna erbjuda sina hyresgäster den service som deras verksamhet behöver för att fungera så bra som möjligt.

Vasakronan bedriver ett intensivt arbete med att minska energianvändningen och är idag ett klimatneutralt företag.

1. Hyra

Hyran för lokalen utgörs dels av den bashyra som anges nedan dels av de tillägg till bashyran som framgår av hyresavtalet.

Bashyran enligt detta hyresavtal uppgår till 455.000 kr per år.

2. Hyresrabatt

Under perioden 2011-07-01 tom 2011-07-31 utgår en rabatt om totalt 35.000 kr (exklusive moms).
 Under perioden 2012-07-01 tom 2012-07-31 utgår en rabatt om totalt 35.000 kr (exklusive moms).
 Under perioden 2013-07-01 tom 2013-07-31 utgår en rabatt om totalt 35.000 kr (exklusive moms).
 Under perioden 2014-07-01 tom 2014-07-31 utgår en rabatt om totalt 35.000 kr (exklusive moms).
 Under perioden 2015-07-01 tom 2015-07-31 utgår en rabatt om totalt 35.000 kr (exklusive moms).
 Under perioden 2016-07-01 tom 2016-07-31 utgår en rabatt om totalt 35.000 kr (exklusive moms).

Sign:

Hyresvärd	Hyresgäst
	

Hyresgästens förbrukning av el debiteras som ett hyrestillägg till bashyran och baseras på Hyresvärdens genomsnittliga kostnad för el under året. Kostnaderna för el utgörs av abonnemangskostnad, nätavgifter, energiskatter och dyl., samt kostnader för Hyresgästens förbrukning, öre/kWh och ett påslag för administration med 3 öre per kWh.

Hyresgästen skall kvartalsvis i förskott erlägga en preliminär ersättning för elförbrukningen. Preliminär ersättning för elförbrukningen är 110.000 kronor per år.

Avräkning mellan debiterad preliminär förbrukning och faktisk förbrukning sker årsvis i efterskott utifrån Hyresvärdens kostnader för el enligt ovan.

Om Hyresvärden bygger om elanläggningarna i byggnaden på sätt som möjliggör för Hyresgästen att ha eget abonnemang skall Hyresgästen teckna eget abonnemang för lokalens elförbrukning.

9. Indexklausul avseende hyrestillägg för media (värme, kyla och dyl.)

De hyrestillägg för media som Hyresgästen erlägger enligt ovan skall, såvida annat inte överenskomits, indexregleras enligt denna bestämmelse.

Det ersättningsbelopp som anges i respektive bestämmelse om hyrestillägg utgör grundbelopp. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i indexet "04.5 El och bränsle" (undergrupp i SCB:s konsumentprisindex med 1980 som basår) tillägg till grundbeloppet utgå med ett procentpåslag (procenttal avrundat till en decimal) på grundbeloppet enligt nedanstående grunder.

Grundbeloppet skall anses anpassat till indextalet för oktober månad 2011 (305,57 = basindex).

Skulle indextalet för den första månaden i något därefter följande kalenderkvartal, ha stigit i förhållande till basindex, skall tillägg utgå på grundbeloppet med det procenttal (procenttal avrundat till en decimal) varmed indextalet ändrats i förhållande till basindex. Hyrestillägget skall dock aldrig sättas lägre än hyrestillägget för föregående kvartal.

Efter utförd indexuppräkning skall Hyresgästen erlägga det nya indexhyrestillägget från och med den första dagen i det kalenderkvartal som inträffar närmast efter den månad vars index föranlett omräkning. (T. ex. om april föranlett omräkning börjar det nya tillägget att gälla fr. o. m. 1 juli) Hyrestillägget erläggs samtidigt med bashyran.

Den första hyresförändringen med indexhyrestillägg sker 2011-10-01.

10. Hyrestillägg för avfallshantering

Till bashyran tillkommer hyrestillägg för Hyresvärdens ansvar för avfallshantering med 4.900 kr/år. Hyrestillägget indexregleras på samma sätt som bashyran och erläggs samtidigt med bashyran.

Hyresvärden ombesörjer borttransport av i avfallsrummet markerade fraktioner. Övrigt avfall är Hyresgästens eget ansvar. Hyresgästen förbinder sig att källsortera allt sitt avfall samt att även i övrigt följa Hyresvärdens anvisningar i fråga om källsortering och hantering av avfall.

Hyresvärden och Hyresgästen skall gemensamt verka för trivsel och renlighet inom fastigheten och dess allmänna utrymmen. Uppläggning av material får inte ske utanför lokalen. Sker sådan uppläggning har Hyresvärden rätt att, efter skriftlig anmodan till Hyresgästen, bortforsla detta på Hyresgästens bekostnad.

3. Indextillägg

Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (SCB:s totalindex med 1980 som basår) tillägg till bashyran utgå med ett procentpåslag (procenttal avrundat till en decimal) på bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran skall anses anpassad till indextalet för oktober månad 2010 (305,57 = basindex).

Skulle indextalet för den första månaden i något därefter följande kalenderkvartal, ha stigit i förhållande till basindex, skall hyrestillägg utgå med det procenttal (procenttal avrundat till en decimal) varmed indextalet ändrats i förhållande till basindex. Indextillägget skall dock aldrig sättas lägre än indextillägget för föregående kvartal.

Efter utförd indexuppräknings skall Hyresgästen erlägga det nya indextillägget från och med den första dagen i det kalenderkvartal som inträffar närmast efter den månad vars index föranlett omräkning (*Text om april föranlett omräkning börjar det nya tillägget att gälla fr o m 1 juli*). Indextillägget erläggs samtidigt med bashyran.

Den första hyresförändringen med indexhyrestillägg sker 2011-10-01.

4. Vatten och avlopp

Hyresgästen skall ersätta Hyresvärden för dennes kostnader för förbrukning av vatten och uppvärmning av detta. Som ersättning till hyresvärden skall hyresgästen kvartalsvis erlägga 20 kr/m³ förbrukad kallvatten och 55 kr/m³ förbrukad varmvatten i samband med hyresbetalningen. I den kostnaden ingår ersättning för avlopp, skatter och avgifter. Moms tillkommer. Hyresgästen skall kvartalsvis i förskott erlägga en preliminär ersättning för vattenförbrukningen med 25.000 kr/år. Avräkning mellan preliminär debiterad förbrukning och faktisk förbrukning sker årsvis i efterskott.

5. Ventilation

Ventilation till lokalen tillhandahålls via fastighetens gemensamma ventilationsanläggning. Ventilationsanläggningen är i drift vardagar kl. 08.00 till 18.00. Ventilationen är dimensionerad för maximalt 70 personer baserat på lokalens utformning vid tillträdet.

6. Hyrestillägg för värme

Till bashyran tillkommer hyrestillägg för värme om 20.825 kr per år. Lufttemperaturen i lokalen kan variera med utomhustemperaturen. Hyrestillägget indexeras enligt nedan och erläggs samtidigt med bashyran.

7. Hyrestillägg för komfortkyla

Komfortkyla i lokalen tillhandahålls via fastighetens befintliga system vardagar kl. 08.00 till 18.00. Lufttemperaturen i lokalen kan variera med utomhustemperaturen. Till bashyran tillkommer hyrestillägg för kyla om 9.800 kr per år. Hyrestillägget indexeras enligt nedan och erläggs samtidigt med bashyran.

8. Hyrestillägg för el

Hyresgästen erhåller leverans av el via Hyresvärdens abonnemang. Hyresvärden levererar enbart miljömärkt el.

Vasakronan Särskilda bestämmelser 2010.1 v 2

Sign:

Hyresvärd	Hyresgäst
	

VASAKRONAN

11. Fastighetsskatt

Hyresgästen skall utöver i hyresavtalet angivet hyresbelopp erlägga ersättning för sin andel av den fastighetsskatt som Hyresvärden vid var tid erlägger för fastigheten. Hyresgästens andel, som skall vara oförändrad under hyrestiden, skall anses vara 3,75 procent.

Ersättningen för fastighetsskatt utgör ett hyrestillägg och erläggs samtidigt med bashyran. Tillägget uppgår vid hyresavtalets tecknande till 39.525 kr/år och är beräknat utifrån senast kända fastighetstaxering.

Beräkningsgrund för fastighetsskatten är hyra.

12. Ledningar för telefoni och datakommunikation

Anslutningspunkt för ledningar för telefoni och datakommunikation finns framdraget till fastighetens anslutningspunkt.

Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderlig dragning av ledningar m.m. för telefoni och datakommunikation från ovan angiven anslutningspunkt. Hyresgästen skall inhämta Hyresvärdens godkännande till all ledningsdragning utanför lokalen innan åtgärderna påbörjas.

Hyresgästen ansvarar under hyrestiden för funktion samt underhåll, utbyte och skötsel av ledningar för telefoni och datakommunikation. Har Hyresgästen övertagit ledningar i lokalen och/eller i fastigheten som har nyttjats av tidigare hyresgäst i lokalen har Hyresvärden inte något ansvar för ledningarnas skick och/eller kapacitet.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller rätt att göra annan påföljd gällande vid störningar, avbrott eller skada i ledningarna såvida inte oaktsamhet föreligger hos Hyresvärden eller av Hyresvärden anlitad entreprenör.

13. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästen kan genom sitt agerande förorsaka att Hyresvärdens beslut om frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokalen upphör, till exempel om Hyresgästen helt eller delvis hyr ut lokalen i andra hand utan eget beslut om frivillig skattskyldighet för andrahandsupplåtelsen eller om Hyresgästen ändrar sin verksamhet. Inträffar detta förlorar Hyresvärden sin avdragsrätt för ingående moms samt blir Hyresvärden skyldig att jämka tidigare avdragen moms avseende ny-, till och ombyggnad. Hyresvärden kan också åläggas att betala skattetillägg. Parterna är överens om att för det fall den frivilliga skattskyldigheten för lokalen upphör eller förändras, till följd av Hyresgästens agerande, skall Hyresgästen, från det att förändringen inträtt, ersätta Hyresvärden för samtliga dennes merkostnader som föranleds av detta. Ett engångsbelopp för jämkad moms skall erläggas mot faktura inom 20 dagar. Tilläggsbelopp för förlorad avdragsrätt skall erläggas löpande fr.o.m. den tidpunkt då avdragsrätten för moms reducerats.

Hyresgästen förbinder sig att, för det fall Hyresvärden så begär, lämna upplysning om vilka investeringar (som avser ny- till- och ombyggnad som omfattas av det s.k. utvidgade reparationsbegreppet i mervärdesskattelagen) som gjorts i den av Hyresgästen förhyrda lokalen.

För det fall Hyresvärden till följd av ny lagstiftning blir obligatoriskt skattskyldig för moms för upplåtelse av lokal skall vad som anges ovan i denna bestämmelse inte längre gälla mellan parterna. Mervärdesskatt skall då erläggas enligt mervärdesskattebestämmelsen i kontraktsformuläret.

Sign:

Hyresvärd	Hyresgäst
	

14. Underhåll m.m.

I denna bestämmelse har skötsel och underhåll följande innebörd.

Skötsel. Med skötsel avses att med lämpligt intervall utföra löpande justering, löpande vård (exempelvis rengöring, vaxning, oljning, boning av ytskikt) samt byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.

Underhåll. Med underhåll avses felsökning och reparation vid oförutsedda fel samt utbyte i samband med att den tekniska livslängden är passerad.

Hyresvärden svarar generellt för skötsel och underhåll av byggnadens tak, fasad, stomdelar och gemensamma utrymmen samt för skötsel och underhåll av för fastighetens funktion viktiga installationer tillhöriga Hyresvärden.

Hyresgästen skall utföra och bekosta skötsel och underhåll av vitvaror i kök/pentry, ytskikt på golv, väggar, tak, socklar/listor och dörrar i lokalen jämte egna installationer samt av Hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning för Hyresgästens verksamhet. Därutöver skall Hyresgästen utföra och bekosta utbyte av ljuskällor och glimtändare/driftdon i armaturer samt rengöring av vattenlås, golvbrunnar och utvändigt rengöring av ventilationsdon.

Om Hyresgästen brister i sitt underhålls- och skötselansvar och detta är till allvarligt men för Hyresvärden har Hyresvärden rätt att avhjälpa bristen på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden skall dock först ge Hyresgästen möjlighet att inom skälig tid avhjälpa bristen.

I den mån hyreskontraktet innehåller ytterligare bestämmelser beträffande fördelningen av ansvaret för underhåll, skötsel eller skador så gäller dessa. Exempel på sådana bestämmelser är brandskydd, ledningar för telefoni m.m. och skador på grund av åverkan.

15. Ansvar för elinstallationer i lokalen

Hyresgästen får inte utan skriftligt godkännande från Hyresvärden vidta ändringar i elinstallationer i lokalen (detta följer av bestämmelser i ellagen).

16. Nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll m.m.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning i hyra för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att Hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll eller nödvändiga reparationer av den förhyrda lokalen eller av fastigheten i övrigt.

Hyresvärden skall i god tid underrätta Hyresgästen om arbetenas art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet planeras att utföras. Hyresvärden skall i skälig omfattning beakta Hyresgästens intressen gällande utförande av arbetena.

17. Hyresgästens ombyggnadsarbeten m.m.

Hyresgästen äger endast efter tecknande av skriftligt tilläggsavtal med Hyresvärden rätt att utföra ombyggnads- och installationsarbeten inom lokalen.

Hyresgästen är vid utförande av ombyggnads-, inrednings- och installationsarbeten skyldig att följa Hyresvärdens instruktioner och anvisningar samt gällande lagar, byggnormer, regler, myndighetskrav etc. Hyresvärden äger rätt att utföra kontroll av arbetena. Hyresgästen skall ersätta Hyresvärdens kostnader som föranleds av arbetena (inkl. framtagande av uppdaterade relationshandlingar för fastigheten).

Sign:

Hyresvärd	Hyresgäst
	

18. Fördelning av ansvar för brandskyddsåtgärder i fastigheten/lokalen m.m.

Hyresvärden utför och bekostar installation av de fasta brandskyddsanordningar inom lokalen som enligt myndighetskrav krävs för fastighetens allmänna nyttjande på tillträdesdagen. Hyresgästen å sin sida utför och bekostar installation av det tekniska brandskydd som under hyrestiden kan komma att krävas för Hyresgästens verksamhet (exempelvis brandlarm, handbrandsläckare, brandfilt m.m.).

Hyresvärden utför och bekostar underhåll och utbyte av de fasta brandskyddsanordningar inom lokalen som enligt myndighetskrav krävs för fastighetens allmänna nyttjande på tillträdesdagen. Hyresgästen å sin sida utför och bekostar underhåll, utbyte och funktionskontroll av allt tekniskt brandskydd i lokalen, oavsett vem som försett lokalen med sådan anordning eller utrustning. Hyresgästen utför och bekostar därutöver utbyte av ljuskällor i nödutrymningsskyltar samt nödvändiga service- och underhållsåtgärder av nödvred.

Parterna förbinder sig att, var för sig, se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att utföra.

Ansvar för systematiskt brandskyddsarbete

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. Hyresgästen skall utse brandskyddsansvarig person och anmäla detta till Hyresvärden.

Hyresvärden och Hyresgästen skall samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part skall vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Lokalen omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresvärden och Hyresgästen förbinder sig att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet].

19. Försäkring

Hyresvärden skall under hyrestiden hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad mot skada.

Hyresgästen skall teckna företagsförsäkring under hyrestiden såväl för Hyresgästens egendom som för den verksamhet Hyresgästen skall bedriva i lokalen. Hyresgästens försäkring skall även omfatta skada orsakad av tredje man.

20. Ansvar för teknisk utrustning

Hyresgästen skall ersätta Hyresvärden för skador som uppkommer i lokalen eller i fastigheten på grund av fel eller brist i - eller i installationen av - teknisk utrustning (exempelvis kaffemaskiner och vattenautomater) som Hyresgästen själv eller genom annan låtit tillföra fastigheten. Uppkommer skada som omfattas av Hyresvärdens fastighetsförsäkring, skall Hyresvärden i första hand täcka

Sign:

Hyresvärd	Hyresgäst
	

skadan via denna försäkring. Även om Hyresvärden utnyttjar fastighetsförsäkringen har Hyresvärden möjlighet att kräva Hyresgästen på ersättning för självrisk. Hyresvärdens försäkringsbolag kan dessutom komma att kräva tillbaka (regressa) mot Hyresgästen för vad de behövt betala ut för skadan.

21. Angående skyltar m.m.

Hyresgästen har efter separat tecknande av avtal rätt att ha skylt på fasaden. Hyresgästen ansvarar för att erforderliga myndighetstillstånd finns och upprätthålls för de skyltar och/eller anordningar som finns vid avtalstecknandet. Ändring av befintliga skyltar, placering, ljussättning m.m. kräver alltid Hyresvärdens och eventuella myndigheters skriftliga tillstånd.

22. Inskrivning och pantsättning

Detta hyresavtal får inte inskrivas. Hyresgästen har inte heller rätt att pantsätta hyresrätten till lokalen.

23. Miljöpåverkan

Hyresgästen skall före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten skall 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 hyresavtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i JB 12:61.

24. Bestämmelser vid avflyttning från lokalen

Vid hyresförhållandets upphörande skall Hyresgästen återlämna lokalen väl rengjord, genomföra golvvård, fönsterputsning, samt reparera eventuellt uppkommen skada på byggnaden som går utöver normalt slitage. Hyresgästen skall bortföra inredning, utrustning och övrig egendom (t ex tele- och datakablar) som Hyresgästen tillfört lokalen eller som fanns i lokalen vid hyrestidens början (och som inte tillförts av Hyresvärden). Hyresgästen skall vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande även om de anskaffats av Hyresgästen. Av Hyresgästen utförda ombyggnads- och inredningsarbeten skall, om annan överenskommelse inte har träffats, avlägsnas och lokalen återställas till ursprungligt utförande. Samtliga åtgärder skall vara utförda senast samma dag som hyresförhållandet upphör. Vid hyresavtalets upphörande skall, om någon av parterna så begär, genomföras en gemensam avflyttningsbesiktning. Över besiktningen skall protokoll upprättas.

Om lokalen vid återlämnandet brister i städning eller skick äger Hyresvärden rätt att låta städa lokalen respektive återställa lokalen på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen äger rätt att kvarlämna honom tillhörig fast inredning efter skriftligt medgivande från Hyresvärden. Egendom som kvarlämnas utan Hyresvärdens medgivande äger Hyresvärden vid hyrestidens utgång eller senare bortföra på Hyresgästens bekostnad.

25. Skriftlighetskrav

Detta hyresavtal med dess bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som hyresavtalet berör. Alla eventuella skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått hyresavtalet ersätts av innehållet i detta hyresavtal med bilagor.

Sign:

Hyresvärd	Hyresgäst
	

Ändringar eller tillägg till detta hyresavtal med bilagor skall avtalas skriftligen för att vara gällande mellan parterna.

26. Koncept

Hyresgästen är medveten om och införstådd med att bageriet skall leva vidare i den form det är idag. Bageriverksamhet drivs i lokalen och nybakat bröd skall serveras. Birgittas Bageri är ett väl inarbetat namn med alla de värden namnet står för. Detta är av synnerligen stor vikt för hyresvärden och all vidareutveckling av verksamheten skall godkännas av hyresvärden.

27. Äganderätt och underhållsansvar

Beträffande äganderätt och underhållsansvar för maskinell utrustning utöver grundstandard gäller följande; hyresgästen ansvarar för drift och underhåll av maskinerna och bekostar eventuellt utbyte och underhåll under hyresperioden. Om hyresgästen efter överenskommelse med fastighetsägaren vid avflyttning medtar vissa inventarier skal lokalen återställas till grundstandard enligt hyreskontrakt.

28. Hyresgäst Anpassning

Hyresvärden ombesörjer och bekostar hyresgäst Anpassning i enlighet med projektgenomförandeplanen (Bilaga 4). Produktionstid för projektet är planerad till 15 juli tom 5 augusti 2011. Dvs färdigställandedag 6 augusti 2011.

29. Uteservering

Hyresgästen har rätt att ha en uteservering på J V Svenssons torg i enlighet med bifogad ritning. Serveringen är öppen då vädret tillåter från april till september. Serveringens möblering skall godkännas av hyresvärden. Hänsyn skall tagas till gående på torget samt till konstverket.

Hyresgästen skall kontinuerligt under dagen städa och hålla platsen fri från skräp.

Hyresgästen är medveten om att restaurang i grannhuset också har tillstånd till uteservering. Ytor på torget skall disponeras i samråd mellan restaurangerna.

30. Fettavskiljare

Lokalen är försedd med fettavskiljare installerad av hyresvärden. Erforderlig tömning, övrig skötsel, spolning av rör, drift och förnyelse av fettavskiljare åvilar hyresgästen. Hyresgästen skall teckna erforderliga tömningsavtal enligt myndigheternas krav.

31. Tidigare avtal

Detta hyresavtal ersätter tidigare hyresavtal nr 426-93270 tecknat 2006-12-19 från och med 2011-07-01.

Sign:

Hyresvärd	Hyresgäst
	