

Hyreskontrakt

FÖR LOKAL

Nr 441

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal: 2019-07-24

Hyresvärd	TH:s Fastigheter		Organisationsnummer 6406116639	
			Telefon 070/3577074 Thomas	
Hyresgäst	Musa Bozkurt		Personnummer/ org nr 19571215-2957	
	Aviseringsadres		Mail	
Lokalens adress mm	Fastighetsbeteckning: Tornfalken 10		Lokal nr --	
	Lokalens adress: Bredgårdsgatan 10, 69132 Karlskoga		Trappor/våning markplan	
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Restaurangverksamhet med pub och livescen			
Lokalens storlek och omfattning	Lokalarea ca m ²	i plan markplan m källare	Kontorsarea ca m ²	i plan
	202			
	Bilaga 1			
Inredning mm	Lokalen uthyres utan för verksamheten avsedd inredning.			Bilaga
Hyrestid	Från och med 2019-08-01 2019-08-01 till och med 2024-07-30			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Tidsbestämt kontrakt			
Värme och varmvatten	Befintliga vatten element ombesörjes utav hyresvärderna som grundvärme, elektrisk värme anläggning via ventilation inne i lokalen ombesörjes utav hyresgästen			
Hyra	18000 kr ex moms			
Indexklausul	Detta kontrakt räknas efter index okt 2018			Bilaga
Kostnad för värme och varmvatten	Varmvatten bekostas av hyresvärd och delvis värme			Bilaga
VA-kostnad	hyresvärd			Bilaga
Kyla Ventilation	All extra ventilation i lokalen bekostas av hyresgästen/samt all extra el dragning , VVS bekostas av hyresgästen			Bilaga
El	Bekostas av hyresgäst			
Städning	Bekostas av hyresgäst. Renhållning av gatan i direkt anslutning ska hyresgäst renhålla.			
Emballage- och sophämtning	Bekostas utav hyresgäst			
Snöröjning och sandning	Ingår men hyresgästen ska själv framför sin egen entré skotta/halkbekämpa			Bilaga
Fastighets- skatt	ingår			Bilaga

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr 441

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 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>100</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 marknadshyran 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.			
Mervärdesskatt (moms)	Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet belopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar..			
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott , dvs hyran skall inbetalas i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början genom insättning. Hyran ska betalas med avier. Om hyresgäst ej fått avier eller tappat bort dem så är det hyresgästens skyldighet att kontakta hyresvärd för att få nya avier.			
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm. Om hyresgästen betalar hyran senare debiteras ränta från första försenade dagen. Påminnelse avgift på 100kr samt krav avgift på 200kr debiteras som en följd av det. Vid ej betalning av hyran efter att krav avgift skickats upphör kontraktet att gälla omedelbart. Därmed förbinder ni er att flytta.			
Underhåll m m	Allt underhåll idenna lokal ombesörjes av hyresgästen. Bilaga Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetes art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. I det fall förhyrningen gäller butikslokal/hantverkslokal med verksamhet beroende av kundtillströmning skall klausulen äga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffats. Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller av byggnadsnämnd, miljö- och hälsovårdsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att krävas för loklens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och värden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till värden utge motsvarande belopp.			
Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger 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 erforderligt 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 skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågavarande väggar. <table><tr><td>För skador på grund av åverkan på:</td><td>Fönster Skyltfönster Skyltar Entrédörrar Byggnad</td><td>Bekostas av hyresgästen.</td></tr></table>	För skador på grund av åverkan på:	Fönster Skyltfönster Skyltar Entrédörrar Byggnad	Bekostas av hyresgästen.
För skador på grund av åverkan på:	Fönster Skyltfönster Skyltar Entrédörrar Byggnad	Bekostas av hyresgästen.		

TH

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr 441

Låsanordningar	Det åligger 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 andel 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, upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.								
Säkerhet	Bilaga								
Särskilda bestämmelser	Om hyresgästen ej betalt full hyra, godkänner hyresgästen att hyresvärden får byta lås. Hyresvärden låser upp för att hyresgästen ska kunna flytta med omedelbar verkan. Om hyresgästen gör sig oanträffbar eller ej har möjlighet att bortforsla sina saker så tar hyresvärden hand om dem tills hyresgästen önskar få dem tillbaka enl lagen. Avgifter i samband med det betalar hyresgästen för. Hyresgästen ska enligt de lagar och normer som råder i kommunen anpassa sig till dem. Hyresvärden har ingen skyldighet gentemot hyresgästen att ge nedsättning av hyra eller annan ersättning så som tex lösen av kontrakt pga att hyresgästen ej kunnat följa ev lagar o normer som finns för fastigheten eller lokalen.								
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>Stockholm 24/7-19</td><td colspan="2">Datum och ort</td></tr> <tr> <td>TH:S Fastigheter Thomas Henriksen <i>Thomas Henriksen</i></td><td colspan="2">Hyresgäst <i>Musa Bozkurt</i></td></tr> </table>			Stockholm 24/7-19	Datum och ort		TH:S Fastigheter Thomas Henriksen <i>Thomas Henriksen</i>	Hyresgäst <i>Musa Bozkurt</i>	
Stockholm 24/7-19	Datum och ort								
TH:S Fastigheter Thomas Henriksen <i>Thomas Henriksen</i>	Hyresgäst <i>Musa Bozkurt</i>								
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>Ort, datum</td><td colspan="2">Ort, datum</td></tr> <tr> <td>Hyresvärd</td><td colspan="2">Hyresgäst</td></tr> </table>			Ort, datum	Ort, datum		Hyresvärd	Hyresgäst	
Ort, datum	Ort, datum								
Hyresvärd	Hyresgäst								
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlätas fr o m den _____ på _____ <table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td><td>Tillträdande hyresgäst</td><td>Person/orgnr</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> </table>			Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Person/orgnr			
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Person/orgnr							
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort, datum	Hyresvärd							