

Sid 1 (4)

Nr 101

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd		Brf Diamanten 10		Personnr/orgnr 769608-7332	
Hyresgäst		Konditori Genuin i Järna AB		Personnr/orgnr 556779-5041	
Lokalens adress mm.		Kommun Stockholm		Fastighetsbeteckning Brf Diamanten 10	
		Gata Pipersgatan 20, 11224 Stockholm		Trappor/hus BV	
		Aviseringsadress Pipersgatan 20, 11224 Stockholm		Lägenhet nr 101	
Lokalens skick och användning		Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Bageri och konditori med försäljning.			
		Butiksarea plan BV		Övrig area plan m2	
		Kontorsarea plan ca 81		m2 plan m2 plan m2	
Angivna areor ☐ har ☒ har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. ☐ Omfattning av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). ☐ Tillfart för bil ☐ för i- och ☐ urlastning ☒ plats för skift ☐ plats för skyltskåp/automat ☐ plats(er) för bil(ar) ☐ garage-plats(er) för bil(ar)					
Inredning m m		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 avlyftningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittbivning såsom förekommande avfallssekt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Ledningar för telefoni		☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen men skall ske 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.			
Ledningar för datakommunikation		☒ Hyresvärdens bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation 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.			
Tid		Från och med den 02/01/15		Till och med den 01/01/18	
Uppsägnings-/Förlängnings-/tid		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 ombesörjes av ☒ hyresvärdens ☐ hyresgästen Varmvatten tillhandahålls ☒ hela året ☐ inte alls ☐			

HYRESKONTRAKT FOR LOKAL

Sid 2(4)

Nr _____ 101

Undertecknad har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra	Kronor	120000	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
Va-kostnad	☐	Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul		Bilaga
Kyla ventilation	☐	Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul		Bilaga
Trappstädning	☐	ingår i hyran ☒ hyresgästen har eget abonnemang		
Emballage- och sophämtning	☐	ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen		
		I den omfattning det åligger hyresvärden att dela 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.		
		☐ hushållsavfall ☐ tyströr ☐ hårda plastförpackningar ☐ grovsopor ☐ metallförpackningar ☐ färdigt avfall enligt förordning (1995:971) om färdigt avfall ☐ komposterbart avfall ☐ ofärgade glasförpackningar ☐ tidningspapper ☐ färgade glasförpackningar ☐ batterier ☐ pappförpackningar		
Snöröjning och sandning	☐	ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen		Bilaga
Fastighets-skatt	☐	ingår i hyran ☒ ersättning här för erläggs enligt särskild överenskommelse		Bilaga 2
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 pålaga 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 _____ procent. Har andelen ej angetts 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 fastighets-skatt i den mån ersättning här för erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets tecknande inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans beteckning.		

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3/4

Nr 101

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 erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga 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 återbetalningskyldig 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 förordade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande
Hyrens betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast elsta vardagen för varje ☐ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början ☐ genom insättning på ☐ Postgiro nr ☐ Bankgiro nr 5507-0916
Ränta, Betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga 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. ☒ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskick på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Om hyresgästen åtsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan åger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. ☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild 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 åger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten funktion viktiga 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 försämrats. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.
Revisions-Åtgärder	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 åger 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, Telle 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, bänkar, varor och dylikt.
Varudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller 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 tillägsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalet stånd 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 3
Myndighetskrav m.m.	Det åligger ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad ävens 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.

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4/4

Nr 101

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal: Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyttar, markiser fönster, dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skytt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledninga 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 återuppmontera skyttar, 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 ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å ☒ fönster ☒ skyltfönster ☒ entrédörrar ☒ skyttar ☐ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.
Låsanordningar	Det åligger att utrusta lokalerna med sådana lås- och stödskyddsanordningar ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen 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
Särskilda bestämmelser	Bilaga
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. Ort / datum <i>Stockholm 2/1-2015</i> Ort / datum <i>Stockholm 2/1 2015</i> Hyresvärd <i>BEE DIAMANTEN 10</i> Hyresgäst <i>Karin Johansson</i> Namnförtydligande <i>KRISTOFFER NILSSON, ORDF.</i> Namnförtydligande <i>KARIN JOHANSSON</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. Ort / datum Hyresvärd Hyresgäst
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på Frånträdande hyresgäst Tillträdande hyresgäst
Ovanstående Överlåtelse godkännes	Ort / datum Hyresvärd

Hyreskontrakt nr	101	i fastigheten	Diamanten 10
Hyresvärd	Brf Diamanten 10		
Hyresgäst	Konditori Genuin i Järna AB		
Parterna har enats om följande nedsättning av hyran vid sedvanligt underhåll (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller). ☐ 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 utgår i enlighet med 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 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. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt skall regleras enligt följande _____ _____			
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum	
	Stockholm 21 2015	Stockholm 21 2015	
	Hyresvärd Brf Diamanten 10	Hyresgäst	Karin Johansson