

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Jernhusen Stationer AB		Personnr/orgnr: 556616-7366	
Hyresgäst	Namn: Da Perelli Pizza AB		Personnr/orgnr: 559121-8291	
	Aviseringsadress:			
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Norrmalm 5:3		
	Gata: Centralplan 15	Trappor/hus:	Lokalens nr:	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga:			
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 besiktning- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:			
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Kafé/butik	Plan 0	ca m ² 97,5	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: 3			
	☐ 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: 2019-06-01		Till och med den: 2024-05-31	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ _____ månader			
Hyra	Kronor se bilaga 1 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga:			
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga:			
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:
	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:
	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:	

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 åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 1	
Trappstädning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:	
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>0,23</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:	BankGiro nr:
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.	Bilaga: 1&10 Bilaga:	
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen före 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: 5	
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.	Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☐ enl bilaga Bilaga: 1	
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 dragnings 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 ifrågakvarande väggar. ☒ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		
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.		
Sedvanligt underhåll	☐ 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.		

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. Bilaga: 1
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den <u>2019-05-31</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☒ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga: 9 Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.
Person- uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.) Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser Bilaga: 1
	Prissättning av energi och vatten /Gränsdragningslista Bilaga: 1:1/2
	Ritning / Ritning teknisk beskrivning Bilaga: 3/4
	Brandskyddsklausul jämte bilaga Bilaga: 5/5:1
	Designmanual Bilaga: 6
	Teknisk beskrivning och rumsbeskrivning jämte bilaga positionslista Bilaga: 7/7:1
	Kravspecifikation kyla KM 20/ Bankgaranti / Grön bilaga Bilaga: 8/9/10
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: Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Jernhusen Stationer AB Hyresgästens namn: Da Perelli Pizza AB
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Namnförtydligande:
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.
	Frånträdande hyresgäst (namn): Tillträdande hyresgäst (namn): Personnr/orgnr
	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):

Särskilda bestämmelser

<i>Hyreskontrakt nr</i> 31401-239-01	<i>Fastighet</i> Norrmalm 5:3
<i>Hyresvärd</i> Jernhusen Stationer AB	<i>Org. Nr</i> 556616-7366
<i>Hyresgäst</i> Da Perelli Pizza AB	<i>Personnr./Org. Nr</i> 559121-8291

Dessa särskilda bestämmelser är en bilaga till Fastighetsägarna Sveriges formulär nr. 12B.2 Hyreskontrakt för lokal alternativt i förekommande fall nr 84 Hyreskontrakt för restauranglokaler (**"Formuläret"**).

1 LOKALENS ANVÄNDNING, SKICK, OMFATTNING M.M.

1.1 LOKALENS ANVÄNDNING

Lokalen uthyrs för att användas till försäljning av följande varor/tjänster, Pizza samt italienskt cafékoncept inklusive bakverk och glass, i enlighet med Pizza al Taglio da Perellis ordinarie sortiment vid tidpunkten för hyreskontraktets undertecknande.

Sortimentet utgörs av Pizzor samt italienskt cafékoncept med bakverk och glass..

Hyresgästen har inte rätt att sälja varor och/eller tjänster som kan medföra otillbörlig konkurrens med annan närliggande hyresgästs verksamhet i fastigheten om detta kan medföra skada för hyresvärden. Ändring av sortiment kräver hyresvärdens skriftliga godkännande.

Hyresgästen förbinder sig att driva verksamheten under namnet Pizza al Taglio da Perelli. Hyresgästen får inte ändra namnet utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästen under hela hyresförhållandet aktivt bedriver försäljning i lokalen samt att hyresgästen inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden ändrar eller justerar sortiment, inriktning eller rörelsens namn. Ett åsidosättande av denna skyldighet kan medföra att hyresvärden kan komma att säga upp hyreskontraktet att upphöra i förväg.

1.2 LOKALENS INREDNING, SKICK OCH UTFORMNING

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, med beaktande av vad som framgår nedan, i befintligt skick.

Hyresvärden ska före hyrestidens början iordningställa lokalen i enlighet med vad som anges i bilagan "Hyresgäst Anpassning, utformning och genomförande", bilaga 7. (**"Hyresgäst Anpassningen"**). Kostnaden för anpassning enligt bilagan Hyresgäst Anpassning, utformning och genomförande anges i nedanstående punkt "Ersättning för

hyresgästpassning”. Hyresgästpassningen utgör tillbehör till fastigheten och ägs av hyresvärden. Hyresgästpassningen får således inte bortföras från fastigheten.

1.3 LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING

Lokalens storlek och omfattning framgår av Formuläret och bilagd ritning, bilaga 3, hyreskontrakt. Ändring av lokalarean enligt denna bestämmelse medför inte rätt för hyresgästen att säga upp detta hyreskontrakt.

Hyresgästen är införstådd med att personal och omklädningsrum delas med intilliggande lokal enligt bilaga 3.

1.4 DELADE UTRYMMEN

Delade utrymmen är sådana personalutrymmen som två eller flera hyresgäster delar och vilka de har gemensam tillgång till, t.ex. toaletter, pentryn och pausrum. Hyresgästens andel angiven i kvadratmeter framgår under areatyp ”andel av delad area” i Formuläret.

Hyresvärden ombesörjer drift och underhåll avseende delade utrymmen. Hyresgästen ansvarar för tillsynen av dessa utrymmen och ska vid upptäckt av brist meddela hyresvärden om detta.

Vid fastställandet av hyran för lokalen har beaktats ersättning för användandet av delade utrymmen.

Hyresvärden svarar för och bekostar städning av delade utrymmen.

1.5 ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA UTRYMMEN

Hyresgästen har rätt att på nedanstående villkor använda de för fastigheten allmänna och gemensamma utrymmena. De allmänna och gemensamma utrymmena inkluderar, utan att uppräkningsen är uttömmande, bl.a. följande areor:

- ☐ lastgata för truckar
- ☐ lastbrygga
- ☐ invändig kommunikationsarea
- ☐ rulltrappor, hissar och trapphus
- ☐ vänthallar

Gemensamma lastnings- och lossningsutrymmen samt utrymme för interna transporter ska hållas fria från hinder. Det åligger därför hyresgästen att snarast möjligt bortföra levererade varor och material från dessa områden och att inte utnyttja utrymmena som uppställningsplats.

Exponering eller uppställning av varor, skyltställ eller dylikt samt utdelning av flygblad inom utrymmena är endast tillåtet med skriftligt tillstånd från hyresvärden. Detsamma gäller för uppställning av byggnadsmaterial och inredning. Försäljning av varor och tjänster i utrymmena är inte tillåtet. Sopor och avfall får inte placeras inom utrymmena.

För det fall hyresgästen, efter påpekande från hyresvärden, inte omgående bortför varor, material och sopor som blockerar de allmänna och gemensamma utrymmena ska hyresgästen till hyresvärden erlægga ett vite om 5 000 kr per gång samt har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad bortföra detta.

Hyresvärden ombesörjer drift, underhåll, städning och bevakning avseende de allmänna och gemensamma utrymmena samt hantering av godsmottagning. Hyresgästen ska vid upptäckt av brist meddela hyresvärden om detta via hyresvärdens kundservice/felanmälan.

Hyresgästen ska ansvara för del av dessa kostnader enligt principer som framgår av nedanstående punkt "Ersättning för stationsgemensamma kostnader".

1.6 HYRESTID OCH TILLTRÄDE

Hyrestiden räknas och hyra utgår fr.o.m. den i Formuläret angivna tillträdesdagen då hyresgästen har rätt att tillträda lokalen. Avvikelser från den angivna tillträdesdagen kan inträffa. Ett försenat tillträde till lokalen ger inte hyresgästen rätt att frånträda lokalen i förtid.

Före tillträdesdagen ska parterna gemensamt genomföra en inflyttningsbesiktning av lokalen. Lokalen ska vara väl rengjord vid inflyttningen. Inflyttningsbesiktningen ska dokumenteras i ett skriftligt protokoll som ska justeras av både hyresvärden och hyresgästen. Vid inflyttningsbesiktningen ska kontrolleras att hyresvärden har utfört sina åtaganden vad gäller lokalens färdigställande. Eventuella fel och brister ska snarast åtgärdas av hyresvärden.

Hyresvärden har rätt att efter tillträdesdagen utföra eventuellt kvarstående nödvändiga och mindre arbeten såsom injusteringar av värme, ventilation, el, dörrar m.m. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av sådana arbeten under förutsättning att dessa arbeten är av skälighets omfattning och störningen kan anses vara av rimlig omfattning. Dessa arbeten ska ske på ett sådant sätt att hyresgästens verksamhet i lokalen störs i minsta möjliga omfattning.

Har tillträdesdagen senarelagts på grund av förhållanden på hyresgästens sida, till exempel att hyresgästen inte har lämnat erforderliga besked i rätt tid eller att hyresgästen har beställt ändringar och/eller tilläggsarbeten, är parterna överens om att full hyra jämte tillägg ändå ska utgå från och med den angivna tillträdesdagen.

Om tillträdesdagen senarelagts ska hyrestiden förskjutas i motsvarande mån. Parterna ska i sådant fall till undvikande av missförstånd vid framtida uppsägning, snarast efter tillträdesdagen genom tilläggsavtal fastställa tillträdesdag och avflyttningsdag.

1.7

DRIFT OCH UNDERHÅLL

Fastighetens grundinstallationer avseende kyla och ventilation som hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift en timme före och en timme efter stationens öppethållandetider.

Parternas ansvar för drift, underhåll och utbyte av objekt inom den förhyrda lokalen eller andra objekt inom fastigheten som försörjer lokalen framgår av gränsdragningslista enligt bilaga 2.

Hyresgästen ska svara för städning av den hyrda lokalen, kunddiskar, bord och andra utrymmen vilka nyttjas för verksamhetens bedrivande. Det åligger hyresgästen att ständigt hålla förhyrda utrymmen snygga och välstädade.

1.7 OMBYGGNADER OCH ÄNDRINGAR I LOKALEN UNDER HYRESTIDEN

Om hyresgästen önskar att hyresvärden ska utföra en hyresgäst Anpassning efter tillträdesdagen krävs att parterna kommer överens härom i ett särskilt tilläggsavtal benämnt "Tilläggsavtal Hyresgäst Anpassning". Av sådant tilläggsavtal ska bl.a. framgå hur hyresgäst Anpassningen ska bekostas samt ansvaret för drift och underhåll.

Hyresgästen äger under hyrestiden själv utföra ombyggnads- och inredningsarbeten i lokalen under förutsättning att parterna har kommit överens om detta i ett särskilt tilläggsavtal benämnt "Tilläggsavtal hyresgästens ombyggnad". Sådana arbeten får endast utföras enligt av hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av sådan entreprenör som hyresvärden skriftligen godkänt. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden i frågor om val av material och teknisk utrustning för fasta installationer och ombyggnader samt lämna hyresvärden nödvändig miljöinformation. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden för kostnader som hyresvärden drabbas av och som är föranledda av arbetena inklusive kostnader för framtagande av uppdaterade relationsritningar för fastigheten. Hyresvärden äger rätt att fortlöpande utföra kontroll av arbetena.

Om hyresgästen utan hyresvärdens skriftliga tillstånd utför ombyggnads- och inredningsarbeten i lokalen, och inte omgående efter hyresvärdens skriftliga anmodan vidtar rättelse, är hyresvärden berättigad att återställa lokalen på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen är oavsett vållande fullt ut ersättningsskyldig för alla skador som ombyggnads- och inredningsarbetena medför. Hyresgästen ska hålla hyresvärdens skadeslös avseende krav på nedsättning av hyra eller annan ersättning från övriga hyresgäster på fastigheten i anledning av ombyggnads- och inredningsarbetena.

2 HYRA OCH TILLÄGG TILL HYRA

2.1 HYRA OCH INDEX

Hyran uppgår till 10 procent av hyresgästens totala årsomsättning avseende försäljning av varor samt 10 procent av hyresgästens totala omsättning avseende försäljning av tjänster exklusive mervärdesskatt och andra varuskatter. Hyresbeloppet ska dock alltid uppgå till lägst en minimihyra om 800 000 kronor per år jämte tillägg enligt hyreskontraktet.

Med hyresgästens totala årsomsättning avses all försäljning, inklusive webbförsäljning, i och från lokalen, samt försäljning vid tillfällig verksamhet som bedrivs utanför lokalen men på plats inom eller i direkt anslutning till fastigheten. Med hyresgästens totala årsomsättning avses även försäljning genom catering och annan liknande verksamhet, där varor fysiskt har distribuerats till kunden via den förhyrda lokalen.

Om hyresgästen upplåter del av lokalen till annan näringsidkare ska även den rörelsens omsättning anses ingå i hyresgästens totala årsomsättning.

Minimihyran ska indexregleras årsvis varvid hyran ska ökas proportionellt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980=100) undergått.

För bestämmande av ändringen i konsumentprisindex jämförs indextalet för oktober månad 2018 (330,72= basindex) med indextalet för oktober månad påföljande år. Har indextalet någon påföljande oktobermånad stigit i förhållande till basindex, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till basindex. I fortsättningen ska tillägg utgå

i förhållande till indexändringarna, varvid hyresändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat.
Hyresändringen sker alltid fr.o.m. 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

I avvaktan på fastställandet av den slutliga hyran ska hyresgästen betala à conto antingen minimihyran, eller, om denna är högre, föregående års omsättningshyra.

Samtliga hyrestillägg enligt detta hyreskontrakt är att betrakta som hyra och ska betalas samtidigt med hyran om inte annat särskilt anges.

Omsättningssiffror

Hyresgästen förbinder sig att till hyresvärden löpande en gång per månad lämna uppgifter avseende verksamhetens omsättningssiffror och antalet gjorda köp/betalande kunder. Uppgifterna ska vara hyresvärden tillhanda senast en vecka efter avsedd månad. De uppgifter som hyresgästen lämnar ska behandlas konfidentiellt av hyresvärden.

Om hyresgästen inte fullgör sina plikter enligt ovan, ska hyresgästen till hyresvärden utge ett vite om 5 000 kronor per försenad gång.

Redovisning

Hyresgästen ska senast den 28 februari varje år, utan anmodan, överlämna en av godkänd eller auktoriserad revisor godkänd redovisning avseende det gångna årets totala omsättning. Redovisningen ska vara upprättad enligt gällande rätt och god redovisningssed.

Vid avflyttning från lokalen under löpande kalenderår ska hyresgästen till hyresvärden inom en månad från det avflyttning skett överlämna en av godkänd eller auktoriserad revisor godkänd redovisning avseende den period som förflutit från senaste årsskiftet till avflyttningstidpunkten. Hyresvärden har rätt att genom av denne anlitad godkänd eller auktoriserad revisor granska hyresgästens redovisning.

Inom en månad efter det att hyresvärden godkänt hyresgästens redovisning av omsättningen ska mellanskillnaden mellan omsättningshyran alternativt minimihyran och den preliminära hyran regleras mellan parterna.

Om hyresgästen inte fullgör sina plikter enligt ovan, ska hyresgästen till hyresvärden utge ett vite om 5 000 kronor per försenad månad. De uppgifter som hyresgästen lämnar enligt ovan ska behandlas konfidentiellt av hyresvärden.

2.2 OMSÄTTNINGSHYRA

För perioden 2019-06-01 till och med 2020-05-31 uppgår omsättningshyran till 5 %.
För perioden 2020-06-01 till och med 2021-05-31 uppgår omsättningshyran till 7,5 %
För perioden 2021-06-01 till och med 2022-05-31 uppgår omsättningshyran till 10%

Hyresrabatten erhålls i samband med respektive hyras förfallodag och fördelas inom respektive period med lika stora delar varje förfallodag.

Hyresrabatten är villkorad av att hyresgästen betalar samtliga hyror senast på förfallodagen. Betalar inte hyresgästen hyran i rätt tid förfaller rätten till resterande hyresrabatt.

2.3 EL, VÄRME, VATTEN OCH KYLA

Med anledning av hyresvärdens specifika fastighetsbestånd är det, på grund av ekonomiska eller tekniska orsaker, i vissa fall inte rimligt för hyresgästen att ha egna leveransavtal för verksamhetsenergi (el/värme/kyla) och vatten med externa leverantörer. Om det under hyrestiden i förekommande fall blir möjligt för hyresgästen att ha egna leveransavtal avseende verksamhetsenergin och vatten ska parterna efter överenskommelse träffa ett tilläggsavtal som reglerar detta. Hyresgästen blir i så fall ansvarig för leveransen och de installations-/ombyggnadsarbeten som eventuellt krävs för att möjliggöra sådan leverans.

Vid avbrott i leverans av energi och/eller vatten från den externa leverantörens nät till den fastighet där lokalen är belägen ska hyresgästen äga rätt till ersättning för liden skada med ett belopp motsvarande det belopp som hyresvärden har rätt att erhålla från leverantören p.g.a. skada liden av hyresgästen. Någon ytterligare ersättning till hyresgästen för sådan liden skada ska ej utgå. Drabbas hyresgästen av skada på grund av fel eller avbrott i leverans av energi och/eller vatten åtar sig hyresvärden att, efter hyresgästens begäran, utan kostnad framföra hyresgästens krav på ersättning till den externa leverantören. För det fall leverantören inte ersätter hyresgästens krav, är hyresvärden skyldig att kostnadsfritt låta hyresgästen ta över hyresvärdens rätt att föra talan mot leverantören. Hyresgästen uppmanas att säkerställa att denne har tillräckliga back-up system för el om verksamheten i lokalen är känslig för strömavbrott.

Uppkommer under hyrestiden ett behov för hyresgästen att uppgradera effektuttaget (säkringsnivå) ska hyresgästen ansöka om utökat effektuttag hos hyresvärden. Om hyresvärden godkänner ansökan kommer uppgraderingen av effektuttaget att ske på hyresgästens bekostnad.

Hyresgäst som bedriver verksamhet förenlig med särskilda skattesatser, såsom helt eller delvis industrirelaterad förbrukning, och som önskar åberopa rätt till skattenedsättning alternativt befrielse från energiskatt (enligt Skatteverkets direktiv), ska till hyresvärden överlämna en sådan skriftlig försäkran. Hyresvärden tillhandahåller blankett för sådan försäkran efter hyresgästens förfrågan.

Disk- och tvättmaskiner får ej anslutas till det centrala tappvarmvattensystemet. Verksamheter som har större tappvattenförbrukning än normalt, såsom t.ex. restauranger och livsmedelsbutiker, ska betala tappvattenförbrukning enligt mätare.

Hyresgästen ska tillse att samtliga köldmedieanläggningar som hyresgästen använder i verksamheten är vattenkylda och ansluts i förekommande fall till hyresvärdens köldbärarsystem. Tappkallvatten får ej användas till kylning. Kan kylning till lokalen inte ske på annat sätt än genom vattenkylning, ska vattenmätare installeras på hyresgästens bekostnad varvid kostnaden för vattenförbrukning ska ske efter uppmätt förbrukning. Se vidare punkt "Ersättning för vatten" i dessa särskilda bestämmelser.

2.3.1 ERSÄTTNING FÖR EL

Hyresvärden tillhandhåller endast el från förnyelsebara energikällor.

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala ersättning för el efter uppmätt förbrukning, baserat på av hyresgästen vald elprisprodukt. Debitering sker månadsvis i efterskott.

Prissättning sker i enlighet med bilaga 1.1 – ”Prissättning av energi och vatten”.

2.3.2 ERSÄTTNING FÖR VÄRME

Prissättning sker i enlighet med bilaga 1.1 – ”Prissättning av energi och vatten”.

Ersättningen beräknas utifrån en beräknad förbrukning om 280 kWh per m² och år samt hyresvärdens prissättning av värme. Prissättning sker i enlighet med bilaga 1.1 – ”Prissättning av energi och vatten”.

2.3.3 ERSÄTTNING FÖR VATTEN

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala ersättning för vatten efter uppmätt förbrukning. Debitering sker månadsvis i efterskott.

Prissättning sker i enlighet med bilaga 1.1 – ”Prissättning av energi och vatten”.

2.3.4 ERSÄTTNING FÖR PROCESSKYLA

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala ersättning för processkyla efter uppmätt förbrukning. Debitering sker månadsvis i efterskott.

Prissättning sker i enlighet med bilaga 1.1 – ”Prissättning av energi och vatten”.

Ersättningen beräknas utifrån en beräknad förbrukning om 175 kWh per m² och år samt hyresvärdens prissättning av värme. Prissättning sker i enlighet med bilaga 1.1 – ”Prissättning av energi och vatten”.

2.3.5 ERSÄTTNING FÖR KOMFORTKYLA

Prissättning sker i enlighet med bilaga 1.1 – ”Prissättning av energi och vatten”.

Ersättningen beräknas utifrån en beräknad förbrukning om 175 kWh per m² och år samt hyresvärdens prissättning av värme. Prissättning sker i enlighet med bilaga 1.1 – ”Prissättning av energi och vatten”.

2.4 ERSÄTTNING FÖR FETTAVSKILJARE, KYLT SOPRUM OCH SOTNING AV IMKANALER

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala restaurangens andel av driftkostnad för gemensam fettavskiljare, gemensamt kylt soprum. Debitering sker i samband med att hyresvärdens faktureras av entreprenör. Hyresgästens andel av driftkostnaden beräknas i förhållande till antalet användare och när det gäller fettavskiljare och kylt soprum beaktas även nyttjandegraden.

2.5 ERSÄTTNING FÖR FASTIGHETSSKATT

Hyresgästen ska samtidigt med hyran och som tillägg till denna erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående skatt för den taxeringsenhet som lokalen ingår i. Andelen beräknas såsom lokalens area dividerad med den totala uthyrningsbara taxerade arean, exklusive garage.

Den taxeringsenhet som lokalen ingår i, har/beräknas få en total uthyrningsbar taxerad lokalarea exklusive garage om ca 31 176 m². Lokalens area enligt hyreskontraktet uppgår till ca 97,5 m², vilket för närvarande ger ett andelstal om 0,27 %. Parterna är överens om att ändras lokalens area eller taxeringsenhetens totala uthyrningsbara taxerade lokalarea, ska andelstalet omräknas att motsvara de korrekta areorna.

Hyresgästen är medveten om att taxeringsvärdet kan förändras under hyrestiden, vilket medför ändring av den fastighetsskatt som belöper på lokalen. Beräkningsmodellen för andelstalet ska vara densamma under hela avtalstiden. Genomförs en ny fastighetstaxering under hyrestiden kan dock andelstalet omräknas enligt de beräkningsgrunder som anges i stycke 1 ovan.

Medför fastighetstaxering under hyrestiden att fastighetsskatten ändras ska hyresgästen betala å conto den preliminärt beräknade fastighetsskatt som belöper på lokalen. Så snart beslut om ny fastighetstaxering föreligger, ska mellanskillnaden mellan den beslutade fastighetsskatten som belöper på lokalen och vad som debiterats hyresgästen regleras mellan parterna.

Ersättningen uppgår vid hyreskontraktets tecknande till 0 kronor per år.

2.6 ERSÄTTNING FÖR STATIONSGEMENSAMMA KOSTNADER

Det åligger hyresvärden att ombesörja städning och bevakning av allmänna och gemensamma utrymmen (både vad gäller inom- och utomhusytor) samt hantering av godsmottagning.

De gemensamma kostnaderna utgörs av de totala kostnader som hyresvärden har för städning och bevakning av de allmänna och gemensamma utrymmena samt för godsmottagning.

Hyresgästen skall som tillägg till hyran betala sin andel av hyresvärdens totala kostnader för städning och bevakning av de allmänna och gemensamma utrymmena och godsmottagning ("Gemensamhetskostnader"). Gemensamhetskostnader avseende städning och bevakning fördelas på samtliga hyresgäster som förhyr butik/restauranglokaler inom stationen, Svenska Reseterminaler AB och Hyresvärden. Gemensamhetskostnader avseende godsmottagning fördelas på samtliga hyresgäster som förhyr butik/restauranglokaler inom stationen och Hyresvärden.

Lokalens andel för städning och bevakning uppgår till 0,33 procent av hyresvärdens totala kostnader för städning och bevakning.

Lokalens andel för hantering av godsmottagning uppgår till 0,33 procent av hyresvärdens totala kostnader för godsmottagning.

Hyresgästen skall erlägga ersättning för hyrestillägget å conto, kvartalsvis i förskott utan anfordran, sista vardagen före varje kalenderkvartals början. Preliminärt debiteras 15 829 SEK (exkl. moms) per år för städning och 23 960 SEK (exkl. moms) för bevakning 0 SEK (exkl. moms) per år för godsmottagning. Efter utgången av varje år ska en årlig slutavräkning göras, utifrån verkligt utfall.

De preliminära å conto-beloppen ska justeras årligen utifrån föregående års verkliga utfall.

2.7 MARKNADSFÖRINGSBIDRAG

Hyresgästen ska samtidigt med hyran och som tillägg till denna till hyresvärden utge ett marknadsföringsbidrag, vilket ska användas till gemensam marknadsföring av Stockholm Centralstation. Marknadsföringsbidraget ska användas av hyresvärden till kommunikation samt profilskapande och omsättningsfrämjande marknadsföring såsom annonsering, centrala

aktiviteter och kampanjer, dekorationer, informations- och guidetavlor. För detta ändamål upprättar hyresvärden årligen en marknadsföringsplan.

Marknadsföringsbidraget ska utgå med 40 275 kr per år. Marknadsföringsbidraget ska indexregleras enligt principerna i ovan angivna indexklausul. Basåret för indexreglering av marknadsföringsbidraget är, oaktat vad som anges i indexklausulen, oktober 2018 med indextal 330,72. Debitering sker kvartalsvis i förskott.

Marknadsföringsbidraget består av en fast kostnad och en del baserat på lokalens storlek och är beräknat enligt följande:

Fast kostnad 10 000kr/år

0-100 kvm	350 kr/kvm	30 275
101-250 kvm	200 kr/kvm	
251-500 kvm	100 kr/kvm	
500-1000 kvm	75 kr/kvm	
1001- - kvm	50 kr/kvm	

2.8 MERVÄRDESSKATT PÅ HYRA

Hyresgästen ska när det gäller moms, förutom vad som anges på sid 2 i Formuläret, fullt ut ersätta hyresvärden för ränta och straffavgift som uppkommer p.g.a. hyresvärdens förlorade avdragsrätt.

I det fall lokalen helt eller delvis vidareuthyrs, i ett eller flera led, är hyresgästen även ersättningsskyldig gentemot hyresvärden enligt ovan för åtgärd som vidtas av andrahands- eller tredjehandshyresgäst.

3 ÖVRIGA BESTÄMMELSER

3.1 AVFALLSHANTERING

Inom fastigheten finns miljöstation för källsortering av avfall. Det åligger hyresgästen att teckna och vidmakthålla avtal om borttransport av avfall med den externa renhållningsentreprenör som hyresvärden anvisar.

Utöver vad som anges ovan om avfallshantering gäller vad som anges om avfallshantering i Grön bilaga, [bilaga 10](#).

3.2 BEVAKNING

Hyresvärden ombesörjer allmän grundbevakning av fastigheten. Detta innebär inte att hyresvärden tar något ansvar för eller att anspråk kan riktas mot denne för skada som eventuellt drabbar hyresgästen. Hyresgästens ersättningsskyldighet för bevakning framgår av ovanstående punkt "Ersättning för stationsgemensamma kostnader".

Har hyresgästen behov av bevakning av sin verksamhet utöver den som hyresvärden ombesörjer ska hyresgästen själv ansvara för och bekosta denna.

3.3 GODSMOTTAGNING

Hyresvärden har upprättat ett särskilt inrett utrymme inom fastigheten för godsmottagning för till fastigheten ankommande gods. Hyresgästen förbinder sig att följa vid var tid gällande anvisningar och allmänna ordningsföreskrifter avseende godsmottagning. För det fall hyresgästen bryter mot detta åtagande och tar emot leveranser på annat sätt ska hyresgästen, om påpekande tidigare har skett, till hyresvärden vid varje sådant tillfälle utge ett vite om 5 000 kronor. Vid hyreskontraktets ingående gäller att hyresgästen är skyldig att teckna ett avtal med den godsoperatör som hanterar godsmottagningen inom fastigheten. Hyresgästen ska svara för sina egna kostnader vad avser godsmottagning. Hyresgästens ersättningsskyldighet för Gemensamhetskostnader för godsmottagning framgår av ovanstående punkt "Ersättning för stationsgemensamma kostnader".

3.4 FETTAVSKILJARE OCH KYLT SOPRUM

Verksamhet som kräver fettavskiljare ska anslutas till central enhet i fastigheten om sådan finns. Hyresvärden ombesörjer drift av gemensam fettavskiljare. Hyresgästens ersättningsskyldighet för driftkostnad avseende den gemensamma fettavskiljare framgår av ovanstående punkt "Ersättning fettavskiljare, kylt soprum och sotning imkanaler". Egen fettavskiljare för hyresgäst räknas som dennes utrustning varvid hyresgästen svarar för installation, drift och samtliga tillhörande kostnader.

Om gemensamt kylt soprum finns i fastigheten ska verksamhet som kräver kylt soprum använda detta. Hyresgästens ersättningsskyldighet för driftkostnad avseende det gemensamt kylda soprummet framgår av ovanstående punkt "Ersättning fettavskiljare, kylt soprum och sotning imkanaler".

Eget kylt soprum för hyresgäst räknas som dennes utrustning varvid hyresgästen svarar för installation, drift och samtliga tillhörande kostnader.

3.5 GAS

I förekommande fall ska hyresvärden godkänna användning av gas för hyresgästens verksamhet. Hyresvärden anvisar uppställningsplats för gastuber. Installation av gasledning och övriga gasinstallationer utförs och bekostas av hyresgästen. Hyresgästen svarar för nödvändig tilläggsutrustning för brandbekämpning.

3.6 SNÖRÖJNING

Hyresvärden svarar för snöröjning och sandning av parkering och körbara ytor.

3.7 MILJÖANSVAR

Parterna har kommit överens om att gemensamt verka för att minska lokalens miljöbelastning i enlighet med överenskommelsen i Grön bilaga, [bilaga 10](#).

Hyresgästen ska följa reglerna i gällande miljölagstiftning (för närvarande miljöbalken 1998:808) och informera hyresvärden om hyresgästen bedriver hälso- och miljöfarlig verksamhet i lokalen.

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt samt även informera hyresvärden om andra iakttagelser rörande fastigheten som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätten till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter detta hyreskontrakts upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap 61 § jordabalken.

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

Hyresgästen ansvarar för att de köldmedieanläggningar som hyresgästen vid var tid använder i sin verksamhet uppfyller samtliga krav som uppställs enligt gällande miljölagstiftning. Detta innebär för närvarande bl.a. att hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att se till att regler för anmälan, årlig kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, nödvändigt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav. Om hyresgästen inte uppfyller sin skyldighet att anmäla, rapportera m.m. till myndigheter och hyresvärden med anledning därav lider skada, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för sådan skada och utge ersättning för bl.a. straffavgifter och viten som därigenom drabbar hyresvärden.

3.8 BRANDSKYDD

Enligt Lagen om skydd mot olyckor (SFS 2003:78) ska ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Åtgärderna kan vara av teknisk eller organisatorisk karaktär. För att uppfylla dessa krav bör ett systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete bedrivas. I anledning härav har parterna kommit överens om att fördela ansvaret avseende brandskydd i enlighet med bilagd brandskyddsklausul jämte bilaga, bilaga 5.

Eventuella sprinklerarbeten i lokalen ska utföras av hyresvärden anvisad personal.

För det fall hyresgästen orsakar att brandlarm utlöses ska hyresgästen till hyresvärden vid varje sådant tillfälle utge ett vite om 5 000 kronor. Denna förpliktelse utgör ingen begränsning för hyresvärden att kräva ersättning för den faktiska skadan.

3.9 UTRYMNINGSVÄGAR

Hyresgästen förbinder sig att inte på något sätt blockera i lokalen belägna utrymningsvägar samt tillåter att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar dessa vid nödsituationer.

Om hyresgästen blockerar utrymningsvägarna ska hyresgästen till hyresvärden erlagga ett vite om 5 000 kr per gång.

3.10 MYNDIGHETSKRAV

Om försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- eller hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet ålägger hyresgästen eller hyresvärden att vidta åtgärd i lokalen föranlett av den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen och detta föranleder ökade kostnader för hyresvärden, ska hyresgästen ersätta hyresvärden för kostnadsökningen.

3.11 TELEFONI OCH DATAKOMMUNIKATION

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.

Hyresgästen ansvarar för att det finns erforderlig täckning för/tillgång till mobil telefoni och data i lokalen. Uppkommer inför uthyrningen eller under hyrestiden ett behov för hyresgästen att få tillgång till mobil telefoni och data i lokalen, vilket erforderar installation av särskild utrustning för mottagning av mobila signaler, ska hyresgästen ansöka om detta hos hyresvärden. Om hyresvärden godkänner ansökan (hyresvärden beslutar ensidigt utifrån rådande förhållanden i fastigheten etc.) får sådan installation ske av hyresgästen på hyresgästens bekostnad efter särskilt tilläggsavtal.

3.12 SKYLTNING

Det är inte tillåtet att genom skyltning i fönster/glasdörrar/glasväggar marknadsföra annans verksamhet. Vid skyltning i fönster/glasdörrar/glasväggar får sikten inte skymmas med mer än 1/5. Digital/dynamisk skyltning är inte tillåten i fönster/glasdörrar/glasväggar då för mycket rörlig information bidrar negativt till den redan uttryckblandade stationsmiljön.

3.13 SKYLTAR, MARKISER M.M

Hyresgästen har inte rätt till fri skyltplats. Kan särskild skyltplats erbjudas ska särskilt skyltplatsavtal upprättas. Markiser, antenner och dylikt får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd.

Hyresgästen äger ej utan hyresvärdens medgivande rätt att uppsätta automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen.

3.14 FÖRSÄKRINGAR

Hyresgästen ska på egen bekostnad teckna och under hela hyresförhållandet inneha erforderliga försäkringar för hyresgästens verksamhet som bedrivs i lokalen. Det åligger hyresgästen att på hyresvärdens begäran uppvisa gällande försäkringsbrev.

3.15 DESIGNMANUAL

Hyresgästen förbinder sig att följa den kommersiella designmanual som gäller för fastigheten, bilaga 6. Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att den kommersiella designmanualen följs. Eventuella avvikelser får endast ske efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden.

Bryter hyresgästen mot åtagandet att följa den kommersiella designmanualen, och om hyresgästen inte vidtagit rättelse efter skriftlig anmaning från hyresvärden, ska hyresgästen vid varje påbörjat dygn betala vite om minimum 5 000 kronor per dygn.

3.16 ÖPPETHÅLLANDE

Allmänna kommunikationsutrymmen i byggnaden hålls öppna under den tid hyresvärden vid var tid anger.

Hyresvärden förbehåller sig rätten att av säkerhets- eller av ordningsskäl tillfälligt inskränka öppettiderna varvid hyresgästen inte har rätt till nedsättning av hyran.

Hyresgästen förbinder sig att driva aktiv försäljning/verksamhet under de öppethållandetider som bestäms av hyresvärden. Hyresvärden äger rätt att ändra öppethållandetiderna om detta krävs på grund av marknads-, konkurrens-, säkerhets- eller kostnadsskäl. Tills vidare gäller följande minimiöppethållandetider:

Mån-fre: 10-20

Lördag: 10-20

Söndag: 10-20

Ovan angivna öppethållandetider gäller inte under övriga allmänna helgdagar (röda dagar) och helgdagsaftnar. Vid dessa dagar gäller de vid var tid av hyresvärden bestämda öppettiderna, vilka anpassas utifrån förutsättningarna.

Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärden och övriga hyresgäster att hyresgästen följer de öppethållandetider som anges ovan eller som annars i förekommande fall har bestämts av företagarföreningen. Eventuella avvikelser får endast ske efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden.

Bryter hyresgästen mot åtagandet om öppethållande av lokalen ska hyresgästen vid varje sådant tillfälle (påbörjat dygn) betala vite motsvarande två (2) procent av årshyra/minimihyra för lokalen. Vid årshyra/minimihyra understigande 250 000 kr ska dock vite alltid utgå med 5 000 kronor/per dag.

3.17 SPELVERKSAMHET

Hyresvärden medger inte hyresgästen rätt att bedriva spelverksamhet med spelautomater eller spelbord i lokalen även om myndighetstillstånd för dessa spel erhålles. Lotter och ATG-spel omfattas inte av detta förbud och är således tillåtet.

3.18 HYRESGÄSTENS ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN

Utöver vad som följer av 12 kap. 24 § jordabalken svarar hyresgästen fullt ut för alla skador som uppkommer inom fastigheten, genom vårdslöshet eller försummelse av hyresgästen, hyresgästens personal, annan som hyresgästen har inrymt i lokalen, och den som för hyresgästens räkning transporterar varor eller som inom fastigheten utför arbeten för hans räkning.

Hyresgästen svarar även 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. Hyresgästens betalningsskyldighet för denna typ av skador på fastigheten (efter brottsligt angrepp mot hyresgästen) är dock begränsad till det som inte ersätts genom hyresvärdens försäkring, t.ex. självrisk, dock till ett belopp om högst 4 prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110).

Hyresgästen är medveten om att lokalen är belägen i en kulturminnesmärkt fastighet från 1872 där väggar och bärverk utgörs av trämaterial. Av den anledning är det av yttersta vikt att all matlagning sker i täta ugnar så att doft och lukt inte kan spridas till intilliggande hyresgäster. Skulle detta trots allt inträffa äger hyresgästen skyldighet att, efter hyresvärdens anmodan, direkt upphöra med sin verksamhet till dess att hyresgästen har hittat en lösning som inte sprider lukt och som godkänts av hyresvärden. Hyresgästen är ansvarig för all skada som hyresvärden kan drabbas av till följd av eventuella problem med lukt, inklusive ersättning till övriga hyresgäster och nedsättning av hyra till övriga hyresgäster. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyra under den tid som hyresgästen utför åtgärder för att åtgärda eventuellt luktproblem.

3.19 NEDSÄTTNING AV HYRA

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av den förhyrda 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.

Tillfälliga, kortvariga och oplanerade avbrott i försörjningen av el, vatten, avlopp, värme, ventilation eller dylikt medför inte rätt till nedsättning av hyra. Notera vad som anges i ovanstående punkt "Ersättning för el, värme, vatten och kyla" om hyresgästens skyldighet att ha tillräckliga back-up system för el.

3.20 ÖVRIGA ORDNINGSGREGLER

Hyresgästen får inte antända marschaller eller liknande ljuskällor med öppen eld i eller i direkt anslutning till byggnaden.

Hyresgästen ska se till att hyresgästens anställda inte röker i anslutning till fastighetens entréer. Hyresgästen ska även tillse att hyresgästens anställda inte parkerar fordon på andra än särskilt anvisade parkeringsplatser samt enligt i övrigt skyltade villkor.

Hyresgästen förbinder sig att, i den mån de är skäliga, respektera samtliga vid varje tidpunkt gällande ordningsregler som hyresvärden upprättat samt att tillse att de respekteras av hyresgästens anställda och leverantörer.

Om hyresgästen överträder dessa bestämmelser och inte efter anmaning vidtar rättelse, har hyresvärden rätt att avhjälpa missförhållandet på hyresgästens bekostnad.

3.21 ÖVERLÅTELSE

Hyresgästen har rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta hyreskontrakt endast med hyresvärdens skriftliga godkännande. Överlåtelse får endast ske till den som ska överta hyresgästens verksamhet och som hyresvärden skäligen kan godkänna med hänsyn till bl.a. branschkunnskap och ekonomisk ställning. Hyresvärdens medgivande till överlåtelsen ska ske som ett trepartsavtal. Har hyresgästen innehaft lokalen i mindre än tre år, krävs synnerliga skäl för att hyresvärden ska medge tillstånd till överlåtelsen.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att ändring i ägarförhållandena i hyresgästföretaget inte sker (exempelvis byte av aktieägare i aktiebolag, byte av bolagsman i handelsbolag, byte av komplementär eller byte av ägare till komplementär i kommanditbolag).

UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Hyresgästen har rätt att upplåta lokalen i andra hand endast med hyresvärdens skriftliga godkännande.

Hyresgästen har inte rätt att låta annan bedriva verksamhet inom eller från lokalen.

3.22 ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING

Vid avflyttning från lokalen ska parterna gemensamt genomföra en avflyttningsbesiktning. Avflyttningsbesiktningen ska dokumenteras i ett skriftligt protokoll som ska justeras av både hyresvärden och hyresgästen.

Vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen återställa lokalen i godtagbart skick. I bedömningen av vad som ska anses utgöra godtagbart skick, ska hänsyn tas till normalt slitage under hyresförhållandet. Skador, utöver normalt slitage, ska repareras och av hyresgästen utförda hyresgästanpassningar ska återställas med undantag för sådana ändringar som hyresvärden har godkänt inte behöver återställas av hyresgästen vid avflytt.

Om arean av förhyrt objekt har ändrats sedan hyresgästen först tillträdde lokalen, ska med ursprungligt skick menas det skick som respektive del av lokalen hade när hyresgästen fick tillträde till sådan del av förhyrt objekt. Exempel: 200 kvm area tillträds av hyresgästen den 1 januari 2010. Den 1 januari 2012 utökas arean med ett förråd på 30 kvm. Vid avflyttning ska förrådet återställas till det skick det var i per 1 januari 2012 och övriga delen av hyresobjektet återställas till det skick det var i per 1 januari 2010, dock med iakttagande av normalt slitage.

Vid avflyttning från lokalen ska hyresgästen, om annat inte särskilt överenskommes, på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medta och bortforsla av hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning (till exempel tele- och datakablar) samt reparera eventuell uppkommen skada på byggnaden. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen.

Om hyresgästen inte fullgör sina skyldigheter enligt ovan har hyresvärden rätt att låta städa respektive återställa och reparera lokalen på hyresgästens bekostnad. Egendom som kvarlämnas utan hyresvärdens medgivande tillfaller hyresvärden vederlagsfritt vid hyrestidens utgång, alternativt får hyresvärden bortföra egendomen på hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår för förändringar, tillägg och förbättringar i den förhyrda lokalen som utförts av hyresgästen om inte annat skriftligen överenskommits med hyresvärden eller annars följer av lag.

3.23 SÄKERHET

Hyresgästen ska senast den 2019-05-31 till hyresvärden ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyreskontrakt och enligt lag. Säkerhet ska lämnas i form av:

☒ bankgaranti,

☐ annan av hyresvärden godkänd säkerhet i form av _____,

☐ borgen ställd av _____.

Bankgarantin/annan av hyresvärden godkänd säkerhet i form avbankgaranti ska uppgå till totalt 429 200 kronor.

Det åligger hyresgästen att utan hyresvärdens ytterligare begäran överlämna avtalad säkerhet i rätt tid. Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

Då det är av synnerlig vikt att begärd säkerhet kommer hyresvärden tillhanda senast när hyresgästen tillträder lokalen kommer hyresvärden inte att medge tillträde till lokalen innan säkerheten är överlämnad. Skulle hyresgästen åsidosätta sin skyldighet enligt detta hyreskontrakt att överlämna begärd säkerhet men ändå få tillträde till lokalen, kan hyresvärden komma att säga upp avtalet att upphöra i förtid.

Parterna är överens om att bestämmelsen om säkerhet i 12 kap 28 § jordabalken ska gälla även för ställd bankgaranti och att det är av synnerlig vikt att bankgarantin inte försämrats.

3.24 SIDOAVTAL

Upphör detta hyreskontrakt att gälla och finns förutom hyreskontraktet ett eller flera andra avtal mellan parterna som avser en nytthet som har ett omedelbart samband med användningen av lokalen och som är av mindre betydelse i jämförelse med denna, t.ex. skyltplatsavtal, garage, avtal för bilplats m.m. upphör det avtalet samtidigt att gälla.

3.25 LUKT

Hyresgästen är medveten om att lokalen är belägen i en kulturminnesmärkt fastighet från 1872 där väggar och bärverk utgörs av trämaterial. Av den anledning är det av yttersta vikt att all matlagning sker i täta ugnar så att doft och lukt inte kan spridas till intilliggande hyresgäster. Skulle detta trots allt inträffa äger hyresgästen skyldighet att, efter hyresvärdens anmodan, upphöra med sin verksamhet till dess att hyresgästen har hittat en lösning som inte sprider lukt och som godkänts av hyresvärden. Hyresgästen är ansvarig för all skada som hyresvärden kan drabbas av till följd av eventuella problem med lukt, inklusive ersättning till övriga hyresgäster och nedsättning av hyra till övriga hyresgäster. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyra under den tid som hyresgästen utför åtgärder för att åtgärda eventuellt luktproblem.

3.26 ANTIKVARISKT BYGGNADSMINNE

Stockholm centralstation är ett enskilt byggnadsminne skyddat enligt kulturminneslagen. Tillståndsmyndighet är Länsstyrelsen i Stockholm.

För hyresgäster gäller särskilda restriktioner med anledning av byggnadens skydd av kulturvärden. Åtgärder får inte vidtas i följande delar utan kotsakt med Jernhusen.

Stomme, fönster, dörrar, stuckaturer och trappor i lokalen.

3.27 PANTSÄTTNING

Hyresgästen får inte upplåta panträtt i hyresrätten till lokalen som säkerhet för skuld.

3.28 UPPGIFTSSKYLDIGHET FÖR INVESTERINGSMOMS

Hyresgästen är skyldig att på begäran av hyresvärden lämna meddelande om ny-, till- eller ombyggnad i lokalen där kostnaden för åtgärden kan komma att omfattas av

mervärdeskattelagens bestämmelser om s.k. investeringsmoms och som utförts av hyresgäst under den senaste tolv månadersperioden före hyresvärdens begäran eller som hyresgästen planerar att utföra under den närmaste tolv månadersperioden efter en sådan begäran. För redan utförda åtgärder ska meddelandet innehålla uppgift om tidpunkten för gjort avdrag för moms och om avdragets storlek.
anledning därav.

3.29 VILLKOR

Detta hyreskontrakt är villkorat av att

1. beslut om nödvändiga detaljplaneändringar vinner laga kraft samt att hyresvärden erhåller övriga erforderliga myndighetstillstånd för projektets genomförande,
2. orsak som ligger utanför hyresvärdens rådighet inte inträffar, medförande att lokalen inte kan tillskapas,

Om något av villkoren ej har uppfyllts senast 2019-05-31 upphör detta avtal att gälla med omedelbar verkan varvid parterna inte har några som helst anspråk på varandra med anledning därav.

3.30 ÄNDRINGAR M.M.

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

Alla ändringar och tillägg till detta hyreskontrakt ska vara skriftliga för att vara gällande.

3.31 FÖRETRÄDE MELLAN KONTRAKTSHANDLINGARNA

Förekommer mot varandra stridande uppgifter enligt detta hyreskontrakt ska följande företrädesordning gälla mellan handlingarna.

1. Formuläret (Fastighetsägarna Sverige formulär 12B.2)
2. Särskilda bestämmelser (denna bilaga)
3. Bilaga 1:1 Prissättning av energi & vatten
4. Bilaga 2 Gränsdragningslista
5. Bilaga 3 Ritning
6. Bilaga 4 Ritning teknisk beskrivning
7. Bilaga 5 Brandskyddsklausul jämte bilaga
8. Bilaga 6 Designmanual
9. Bilaga 7 Teknisk beskrivning jämte bilaga 7:1
10. Bilaga 8 Kravspecifikationer kyla KM 20
11. Bilaga 9 Bankgaranti
12. Bilaga 10 Grön Bilaga

Denna bilaga har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sin.

Prissättning av energi och vatten Underbilaga till Bilaga 1

Särskilda bestämmelser

Hyreskontrakt nr 31401-239-01	Fastighet Norrmalm 5:3
Hyresvärd Jernhusen Stationer AB	Org. Nr 556616-7366
Hyresgäst Da Perelli Pizza AB	Personnr/Org. Nr 559121-8291

1 INLEDNING

Denna bilaga reglerar de principer för prissättning av energi och vatten som hyresvärden tillämpar, liksom den/de avtalsformer som gäller under kontraktets hela giltighetstid.

2 PRISSÄTTNING AV EL

Gällande priser på elleverans, elnät, fasta säkringsavgifter och elskatt erhålles på begäran från hyresvärden.

2.1 ELKRAFT

För det fall hyresgästen inte gör ett aktivt val av prisalternativ enligt nedan kommer fast pris halvår, alternativ 2, att debiteras hyresgästen.

1. Fast pris helår:	☐	Elpriset är säkrat ett kalenderår i taget. Nästföljande kalenderårs pris fastställs den 30 november innevarande år baserat på hyresvärdens rådande inköpspriser av samlade elinköp för aktuellt elområde, jämte tillägg för hyresvärdens självkostnad.
2. Fast pris halvår:	☐	Priset baseras på prognosen för hyresvärdens förväntade inköpspris nästföljande halvår för aktuellt elområde, jämte tillägg för hyresvärdens självkostnad. Hyresvärden har rätt att justera priset löpande den 1 januari respektive den 1 juli varje år.
3. Rörligt månadspris:	☐	Rörligt månadspris baseras på utfallet av Jernhusens samlade elinköp för aktuellt elområde. Till detta tillkommer Jernhusens påslag för administration.

Priserna för elleverans inkluderar elcertifikat, ursprungsgarantier samt förvaltningsavgifter.

2.2 ELNÄT

Hyresvärden debiterar fastighetsspecifika priser för elnät, det baseras på hyresvärdens avtal med elnätsleverantören på respektive fastighet. Det fastighetsbaserade priset beräknas genom

att hyresvärdens samtliga avgifter för elnätet, såsom fasta och rörliga kostnader, omräknas till ett totalt pris i kr per kWh och år. Priset inkluderar även hyresvärdens kostnader för service och underhåll av fastighetens transformatorstationer, jämte hyresvärdens självkostnad för inköp, mätning och vidaredebitering.

För hyresgäst som debiteras i efterskott mot uppmätt förbrukning tillkommer en fast avgift baserad på säkringens storlek, enligt vid var tid gällande prislista. För hyresgäst som debiteras i förskott enligt schablon är den fasta avgiften inkluderad i det rörliga priset per kWh.

2.3 ELSKATT

Hyresvärden tillämpar de av staten beslutade elskattenivåerna, vilket inkluderar lägre skatt för vissa norrlandskommuner. Reducerad elskatt utgår för förbrukning i kommunerna Sollefteå, Ånge, Örnsköldsvik, Ljusdal, Torsby, Malung, Mora, Orsa och Älvdalen samt samtliga kommuner i Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län.

3 PRISSÄTTNING AV VÄRME

Gällande priser/prislistor erhålls på begäran från hyresvärden.

Hyresvärden debiterar ortsvisa priser för fjärrvärme, baserat på hyresvärdens avtal med värmeleverantören på respektive ort. På de orter där gas alternativt olja nyttjas för uppvärmning tillämpas specifika priser, baserat på hyresvärdens avtal i varje enskild fastighet/anläggning.

Det ortsvisa priset beräknas genom att hyresvärdens samtliga avgifter för värmeleveransen, såsom fasta och rörliga kostnader, effekt- och flödesavgifter, omräknas till ett totalt pris i kr per kWh och år. Priset inkluderar även hyresvärdens kostnader för upprätthållande av försörjningsnät inom hyresvärdens fastighetsbestånd, jämte hyresvärdens självkostnad för inköp och vidaredebitering.

4 PRISSÄTTNING AV KYLA

FJÄRRKYLA

Hyresvärden debiterar ortsvisa priser för fjärrkyla, baserat på hyresvärdens avtal med leverantören på respektive ort.

Det ortsvisa priset beräknas genom att hyresvärdens samtliga avgifter för leveransen av kyla, såsom fasta och rörliga kostnader, effekt- och flödesavgifter, omräknas till ett totalt pris i kr per kWh och år. Priset inkluderar även hyresvärdens kostnader för upprätthållande av försörjningsnät inom hyresvärdens fastighetsbestånd, jämte hyresvärdens självkostnad för inköp och vidaredebitering.