SÄTILA HOLDING AB

BILAGA 6.5

STANDARDISERAT HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr 556784-7172-2

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

Hyresvärd	Tegnérgatan 37 i Stockholm AB	Personnr/orgnr 556636-2124
Hyresgäst(er)		Personnr/orgnr
	Supper Stockholm AB	Personnr 556784-7172
Lokalens adress mm	Kommun: Stockholm; Fastighetsbeteckning: Kurland 14	
	Gata: Tegnérgatan 37; Trappor/hus: K01; Lägenhet nr: 331-K01	
	Aviseringsadress: FE 522 REF3200FINANS, 838 74 Frösön	
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Restaurangverksamhet	
Lokalens storlek och omfattning	Totalarea ca m²: 530	Varav övrig area: plan K01, ca m² 530
	Angivna areor: ☐ har ☒ har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp	
	Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.	
	☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar).	Bilaga 1
	☐ tillfart för bil för i- och urlastning ☐ plats för skylt ☐ plats för skyltskåp/automat ☐ parkeringsplats(er) för bil(ar) ☐ garageplats(er) för bil(ar) ☐	
Inredning mm	Lokalen uthyres: ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, 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 i samråd med hyresvärden väljer.	
Ledningar för datakommunikation	Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.	
Hyrestid	Från och med den 2019-04-01 t o m 2026-03-31.	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång.	
	I annat fall är kontraktet förlängt med 60 månader för varje gång.	
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen	
	Varmvatten tillhandahålls ☒ hela året ☐ inte alls ☐	

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

Sign	Sign

Nr 556784-7172-2

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

Hyra	Kronor 1 272 000 per år utgörande ☐ total hyra ☒ hyra exkl nedan markerade tillägg
Index-klausul	Bilaga ☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul 2
Kostnad för värme och varmvatten	☐ Bränsle/Värmetillägg utgår om för närvarande vad avser värme. VA-kostnad debiteras efter separat mätning.
Kyla Ventilation	☒ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ombesörjs av hyresgästen.
El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang
Trapp-städning	☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen
Emballage- och sophämtning	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Emballage- och sophämtning ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen. Se bilaga 5. ☐ ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och tranport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan. ☐ hushållsavfall ☐ tidningspapper ☐ pappförpackningar ☐ grovsopor ☐ ☐
Snöröjning och sandning	Bilaga ☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ enl bilaga
Fastighets-skatt	Bilaga ☒ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse 3
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 22,36 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)	☒ 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 återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.

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

Sign	Sign

Nr 556784-7172-2

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

Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på Postgiro nr / Bankgiro nr 5507-1310
Ränta Betalnings-påminnelse	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 mm	Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. Hyresgästens underhållningsskyldighet omfattar därutöver: Bilaga Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommits åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.
Revisions-besiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.
Byggvaru-deklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som skall tillföras lokalen.
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.
Nedsättning av hyra	Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga: Bilaga 4
Myndighetskrav mm	Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.
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 erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera 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.
	Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på ☒ fönster ☒ skyltfönster ☒ entrédörrar ☒ skyltar ☐ ☒ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar
Låsanordningar	Det åligger ☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlägga skadestånd om hans 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 förbinder sig att lämna en överenskommen säkerhet enligt nedan angiven form till hyresvärden. Säkerheten skall gälla för avtalets samtliga åtaganden såsom hyra, tillägg, samt övriga förpliktelser enligt detta avtal. Hyresvärden förbehåller sig rätten att ovillkorligen häva hyresavtalet om inte överenskommen säkerhet lämnas in inom nedan angivet datum. Bilaga 6 Säkerhet skall lämnas i form av: ☐ bankgaranti ☒ borgen ☐ deposition ☒ Se borgensförbindelsen Säkerhetens storlek skall uppgå till 876.000 kr och stå till hyresvärdens förfogande senast den 1/4 2019

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

Sign	Sign

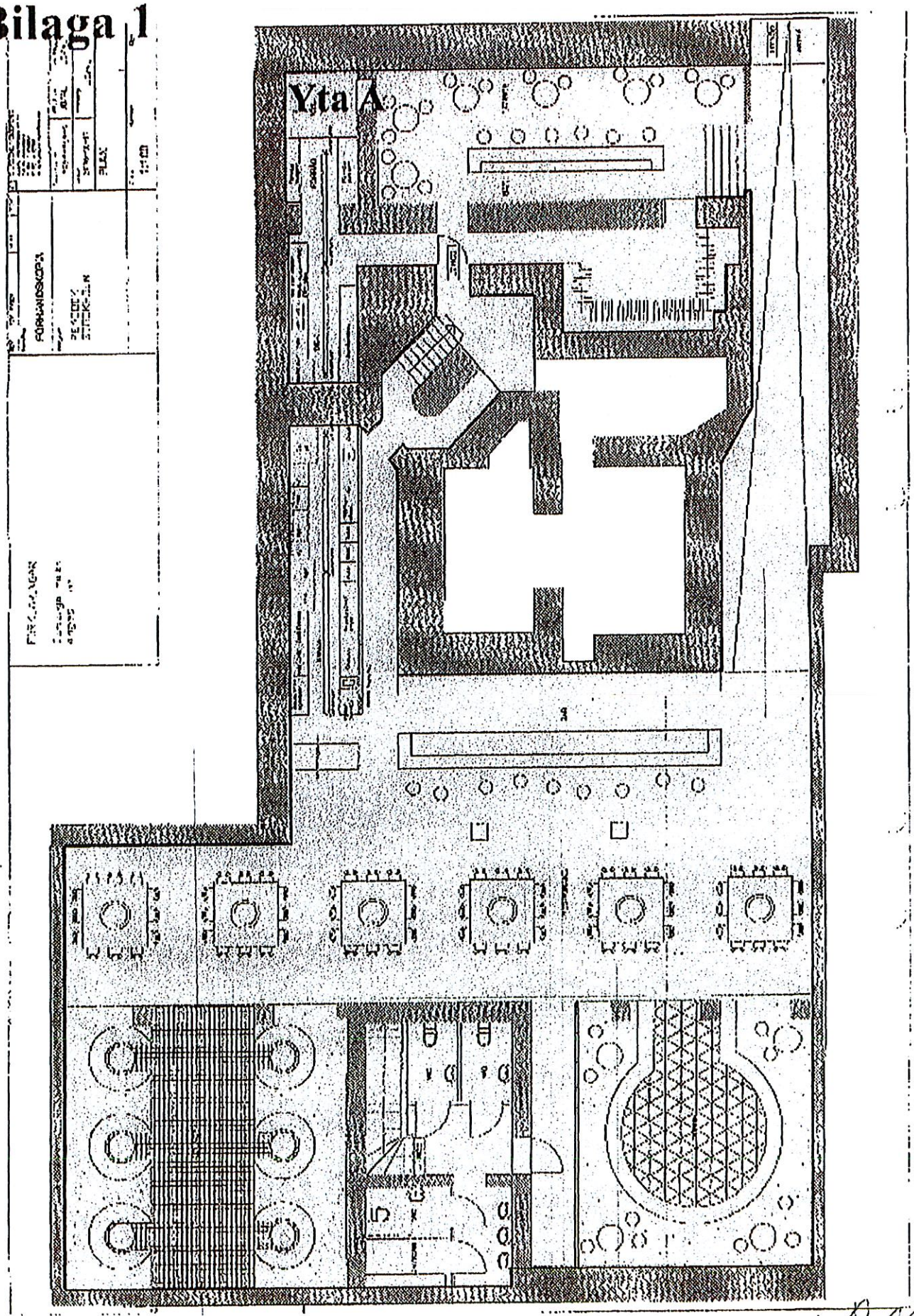
Nr 556784-7172-2

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

Särskilda bestämmelser	Ytterligare villkor regleras av bilaga 5, 5B & 6	Bilaga 5, 5B & 6
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 Göteborg 2019-01-21	Ort/datum Stockholm 2019-01-15
	Hyresvärd Tegnérgatan 37 i Stockholm AB Pia Carolusson	Hyresgäst Supper Stockholm AB Vimal Kovac
Överenskommelse 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	Ort/datum
	Hyresvärd	Hyresgäst
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på	
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst / Personnr/orgnr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd

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

Bilaga 1



INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 2

Anvisningar se sid 2.

Avser	Hyreskontrakt nr: 556784-7172-2	I fastigheten: Kurland 14
Hyresvärd	Tegnérgatan 37 i Stockholm AB	Personnr/orgnr: 556636-2124
Hyresgäst	Supper Stockholm AB	Personnr/orgnr: 556784-7172
		Personnr
Klausul	Av det i avtalet angivna hyresbeloppet, dvs. 1 272 000 kr, ska 100% procent av detta belopp anses utgöra "bashyra". Under hyrestiden skall, beroende på eventuella förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår), tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent enligt följande. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under perioden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under perioden 1/7 – 31/12 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad skall anses utgöra "bastal". Skulle indextalen någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg till föregående års hyra (bashyra och föregående års tillägg) utgå med det procenttal varmed indextalet har ändrats i förhållande till bastalet. Oavsett förändringar i konsumentprisindex skall tillägg till föregående års hyra (bashyra och föregående års tillägg) utgå årligen med belopp som motsvarar minst 1,5 % av föregående års hyra (bashyra och föregående års tillägg). Tillägg skall utgå med verkan fr.o.m. den 1 januari respektive år.	
Underskrift	Ort, datum: Göteborg 2019-01-21	Ort, datum: Stockholm 2019-01-15
	Hyresvärd: Tegnérgatan 37 i Stockholm AB Pia Carolusson	Hyresgäst: Supper Stockholm AB Vimal Kovac

Hyresvärdens egen notering om bastal:

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 3

Tillhör	Hyreskontrakt nr: 556784-7172-2	i fastigheten: Kurland 14
Hyresvärd	Tegnérgatan 37 i Stockholm AB	Personnr/org nr: 556636-2124
Hyresgäst(er)	Supper Stockholm AB	Personnr/org nr: 556784-7172
		Personnr/org nr:

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlägga ersättning härför enligt markerat alternativ.

☒ Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 22,36 procent
Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen (som hyresgästen skall betala) vid hyrestidens början 130.135 kr per år.

☐ Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr.

Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlägga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.

Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:
1% x 58 200 000 x 22,36 %

På omstående sida intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift	Ort, datum	Ort, datum
	Göteborg 2019-01-21	Stockholm 2019-01-15
	Hyresvärd Tegnérgatan 37 i Stockholm AB Pia Carolusson	Hyresgäst Supper Stockholm AB Vimal Kovac

Anvisningar till Fastighetsskatteklausul för lokal

1.
Klausulen är utformad i juni 1995, d v s före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.
Ersättningen skall kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändock betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.
Enligt 19 § hyreslagen skall hyran - med några undantag - vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden skall kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen skall betala ersättning för.
Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.
Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl.a. hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.
Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift härom inte fyllas i skall det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt - för vilken hyresgästen skall betala ersättning - skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.
Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl.a. ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m.m.) skall hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, d.v.s. den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis skall hyresgästen alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.
I den mån hyresgästen skall betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.
Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

BILAGA 4
till hyreskontrakt

Nr 556784-7172-2

Parterna har enats om följande om 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:

Ort, datum Göteborg 2019-01-21	Ort, datum Stockholm 2019-01-15
Hyresvärd Tegnérgatan 37 i Stockholm AB Pia Carolusson	Hyresgäst Supper Stockholm AB Vimal Kovac

FASTIGHETSÄGARNA

BRANDSKYDDSKLAUSUL
FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr: 5

Avser	Hyreskontrakt nr: 556784-7172-2	Fastighetsbeteckning: Kurland 14	
Hyresvärd	Namn: Tegnérgatan 37 i Stockholm AB		Personnr/orgnr: 556636-2124
Hyresgäst	Namn: Supper Stockholm AB		Personnr/orgnr: 556784-7172

Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

☐ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

☒ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga. Bilaga: 5B

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plomberingar av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018 även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

BRANDSKYDDSKLAUSUL
FÖR LOKALHYRESAVTAL

Bilaga nr: 5

Klausul forts.	Krav på skriftlig redogörelse ☒ Byggnaden omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Part förbinder sig att på begäran av den andra lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet ☐ Byggnaden omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.			
Underskrift	Ort/datum: Göteorg19-01-21		Ort/datum: Stockholm 19-01- 15	
	Hyresvärdens namn: Tegnérgatan 37 i Stockholm AB		Hyresgästens namn: Supper Stockholm AB	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Pia Carolusson		Namnförtydligande: Vimal Kovac	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 68 upprättat i juni 2005 och reviderat 2005 i samråd med Svensk Handel och Visita, samt 2018 även i samråd med SABO. Eftertryck förbjuds.

TEGNÉRGATAN 37 I STOCKHOLM AB

Borgensförbindelse

Hyresvärd:	Tegnérgatan 37 i Stockholm AB (556636-2124)
Hyresgäst:	Supper Stockholm AB org.nr 556784-7172
Kontrakts nr:	556784-7172-2
Lokalens adress:	Tegnérgatan 37, 111 61 Stockholm
Borgensman:	Supper Familjen AB orgnr 556721-1999

Mellan hyresvärd och hyresgäst har hyresavtal träffats i enlighet med bilagda kontrakt. För hyresgästens fullgörande av skyldigheterna såväl enligt nämnda avtal som enligt hyreslagen (12 kap jordabalken) går undertecknade i borgen såsom för egen skuld.

Undertecknade borgensmän har läst de upplysningar som finns på sidan 2.

Detta borgensåtagande omfattar följande förpliktelser, nämligen
Att betala hyra
Att betala skadestånd vid:

- Vanvård
- Minskat bruksvärde till följd av hyresgästens åtgärder
- Underlåtenhet att uppfylla i hyresavtalet angivna biförpliktelser
- Förverkande
- Vägran från hyresgästen att avflytta när sådan skyldighet föreligger och att ersätta hyresvärden för
- Inkassokostnader
- Av domstol utdömda rättegångskostnader
- Kostnader för hyresgästens avhysning och
- Ränta enligt räntelagen på samtliga ovan angivna obetalda belopp samt att ersätta hyresvärden för kostnader uppkomna i anledning av mål som handlagds vid kronofogdemyndighet enligt lagstiftningen om betalningsföreläggande och handräckning.

Denna borgensförbindelse gäller även vid förlängning av hyresavtalet.
Denna borgensförbindelse är begränsad till 876.000 kronor

Stockholm 2019 – 01 -

Upplysningar

Borgen är ett åtagande av en eller flera personer att ansvara för att en annan person, i detta fall en hyresgäst, fullgör sina förpliktelser. Den som går i borgen kallas för borgensman.

Att borgen ingås så som för egen skuld innebär att hyresvärden kan kräva betalning direkt av borgensmannen så snart att hyresgästen försummar sin betalningsskyldighet.

Om två borgensmän svarar en för båda och båda för en för exempelvis en hyresfordran svarar de solidariskt., dvs. envar av dem kan av hyresvärden krävas att betala skulden.

Den borgensman som tvingas betala hela beloppet kan återkräva sin andel av den andre borgensmannen.

När borgen tecknas för en hyresgäst bör envar av borgensmännen få en kopia av borgensförbindelsen tillsammans med en kopia av hyresavtalet. Hyresvärden och hyresgästen bör foga sina ex av borgensförbindelsen som bilaga till hyresavtalet.

Skulle hyresgästen inte uppfylla sina åtaganden, exempelvis inte betala hyran, bör hyresvärden underrätta varje borgensman så snart som möjligt så att denne har möjlighet att vidta åtgärder innan skulden blivit allt för stor.

Om hyresgästen lämnar lokalen som borgensåtagandet avser preskriberas, enligt hyreslagen, hyresvärdens fordran på hyresgästen efter två år. Detta innebär att borgen inte kan göras gällande efter denna tid. Preskriptionstiden kan dock avbrytas genom att hyresvärden väcker talan, dvs. inlämnar stämningsansökan till domstol eller ansöker om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. Sådan talan måste väckas inom två år från det att hyresgästen har lämnat lokalen. Så länge hyresförhållandet pågår, preskriberas borgensförbindelsen efter tio år. En ny tioårsperiod börjar dock löpa om hyreshärden skickar ett krav eller en påminnelse om borgensåtagandet till borgensmannen.

TEGNÉRGATAN 37 I STOCKHOLM AB

BILAGA 5B

Hyresvärd: Tegnérgatan 37 i Stockholm AB, org 556636-2124
Hyresgäst: Supper Stockholm AB, org 556784-7172
Hyreskontrakt: 556784-7172-2

Tilläggsbilaga till brandbilaga

Hyresgästen har bedrivit verksamhet i gällande lokal sedan 091001 och det åligger hyresgästen att på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som krävs av brandmyndighetför lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

Hyresvärden ansvarar för att utrymningsvägarna utanför lokalen hålls fria.

Hyresgästen och hyresvärden har korsvis ansvar för att lagen om skydd mot olyckor följs.

Göteborg 2019-01-7

Hyresvärd
Tegnergatan 37 i Stockholm AB
Pia Carolusson

Stockholm 2019-01- 15

Hyresgäst
Supper Stockholm AB
Vimal Kovac

BILAGA 6

Hyresvärd: Tegnérgatan 37 i Stockholm AB, org 556636-2124
Hyresgäst: Supper Stockholm AB, org 556784-7172
Hyreskontrakt: 556784-7172-2

Tilläggsbilaga till hyreskontrakt

- Alla arbeten som innebär förändringar av förhyrda lokaler skall skriftligen godkännas av hyresvärd.

- Hyresgäst svarar för att erforderlig drift, skötsel och besiktningar utförs av den ventilationsanläggning som försörjer lokalen.

- Hyresvärden ska tillhandahålla erfodligt soprum för verksamheten. Hyresgästen svarar för att soprummet är anpassat för restaurangverksamhet samt bekostar och ombesörjer erforderlig sophämtning.

- Hyresgästen får i sin verksamhet inte orsaka olägenhet i omgivningen såsom störande buller eller besvärande lukt. Hyresgästen ansvarar för att inte störa närliggande hyresgäster eller andra fastighetsägare. Med störning förstås att en störning objektivt sett anses föreligga med beaktande av gällande lagar och förordningar för den aktuella typen av verksamhet. Uppkommer störningar ska det tas en gemensam diskussion mellan hyresgäst, hyresvärd samt berörda parter. Hyresvärden ska informera nya hyresgäster i fastigheten om den verksamheten som bedrivs.

- Hyresvärden kommer inte tillåta att hyresavtalet pantsätts.

- Hyresgästen förbinder sig att verka för att restaurangen skall upprätthålla en god gastronomisk kvalité.

- Hyresvärden äger tillträde till teknikutrymmen i fastigheten som nås via hyresgästens lokal.

- Öppettider: hyresgästs verksamhet öppnas tidigast 07:00 och stänger senast 03:00, detta gäller alla dagar i veckan. Om problem uppkommer och dessa inte upphör trots att hyresgästen vidtagit lämpliga åtgärder för att avhjälpa dessa får hyresvärden rätt att begära att hyresgästen ska stänga 01:00 tillsvidare. Öppethållandet ska dock utökas till klockan 03:00 igen om hyresgästen redovisar förslag på åtgärd för att avhjälpa störningen, vilken åtgärd också ska genomföras av hyresgästen. Uppstår ånyo störningar som trots åtgärder från hyresgästen inte avhjälpts, har hyresvärden åter rätt begära stängning

klockan 01:00. Uppkommer störningar skall det tas en gemensam diskussion mellan hyresvärd, hyresgäst samt berörda parter.

- Aktierna i hyresgästbolaget, Supper Stockholm AB, ägs idag av Supper Familjen AB. Vid en eventuell försäljning av mer än 50 % av aktierna i Supper Stockholm AB är hyresgästen medveten om att hyresvärden kommer att ställa rimligt höga krav på ny köpare och bakomliggande personer vad gäller köparens referenser samt köparens renommé och vandel.

- För fulla fullgörandet av hyreskontraktet och dess samtliga tillägg går Supper Familjen AB, orgnr 556721-1999 i borgen såsom för egen skuld motsvarande 6 månaders hyra. Separat borgenshandling upprättas.

Göteborg 2019-01-21

Hyresvärd
Tegnergatan 37 i Stockholm AB
Pia Carolusson

Stockholm 2019-01-15

Hyresgäst
Supper Stockholm AB
Vimal Kovac