HYRESAVTAL FÖR LOKAL

Nr: Gåsgränd 4

Hyresvärd:
Roland Åström
3801288014
Östermalmsgatan 75
114 50 Stockholm

Hyresgäst:
Batusan / Helin Akcayir
8406251525
Gåsgränd 4
111 27 Stockholm

Lokal
Belägenhet
Lokal inom fastighet Stockholm Ganmydes 2 med adress Gåsgränd 4, 111 27 Stockholm, gatuplanet, källarvåning samt därtill hörande uteserveringsområde,

Omfattning
Lokalen omfattar en yta på cirka 120 m2.

Lokalens omfattning är markerad på bifogad ritning bilaga 1.

I lokalen ingår även:
Tillfart för i- och urlastning.
Plats för skylt/skyltskåp/automat.

Gemensamma ytor
Hyresgästen får också utnyttja för alla hyresgäster gemensamma utrymmen.

Uppmätta ytor
Inför avtalets tecknande har angivna ytor uppmätts. Parterna godtar om i avtalet angivna ytor avviker från verkliga ytor.

Upplåtelse
Hyresvärden upplåter till hyresgästen rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja lokalen på följande sätt och för följande ändamål: Restaurang/Nöjen

Hyrestid/uppsägning
Upplåtelsen gäller för en tid av 3 år, med tillträdesdag 2010-01-01 och avträdesdag 2012-12-31 samt med en uppsägningstid på nio månader. Sker ej uppsägning på föreskrivet sätt förlängs avtalet med en avtalsperiod.

Hyra
Hyresgästen ska förskottsvis per månad betala hyra med **21000** kronor. Årshyran är således **252000** kronor inkl. moms.

Bränsle och värmetillägg – Eget abonnemang .

Kyla/ventilation
Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning erlägges av hyresgästen.

Fastighetsskatt
Ingår i Hyran.

Moms
Vid betalningstillfället gällande moms tillkommer.

Betalning
Hyran ska betalas till hyresvärdens PG eller Bg, även kontant kvittens godkännes.

Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt eventuellt ersättning för betalningspåminnelse och indrivningskostnader enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

Oförutsedda kostnadsökningar
Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för lokalen på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga eller generella ombyggnadsåtgärder eller liknande varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av hyresavgiften.

Preskription
Preskriptionslagens regler ska gälla istället för den i 12:61 JB stadgade preskriptionstiden på två år.

Skick
Lokalen upplåts i befintligt skick.

Hyresgästen ska ansvara för och bekosta de åtgärder som av försäkringsbolag, myndighet eller domstol kan komma att krävas för lokalens nyttjande.

Inredning
Lokalen upplåts utan särskild för verksamheten avsedd inredning och utrustning.

Lås
Det åligger hyresgästen att utrusta lokalen med för verksamheten erforderliga lås och stöldskyddsanordningar.

Ledningar för telefoni/data
I lokalen ingår ledningar för telefoni och data. Hyresgästen ska under hyresförhållandet svara för verksamheten i lokalen erforderliga ledningar och uppdatering av dessa. All installation ska ske i samråd med hyresvärden.

Varmvatten, värme, vatten och avlopp
Hyresgästen svarar för lokalens uppvärmning, varmvatten hyresvärden svarar för vatten och avlopp.

El
Hyresgästen svarar genom eget abonnemang för lokalens el ström.

Skyltar mm
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd uppsätta skylt, antenn och dylikt. För verksamheten sedvanlig skylt får dock uppsättas vid Entré. Hyresgästen ska inhämta erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Om sådan åtgärd erfordras vid fastighetsunderhåll ska hyresgästen på egen bekostnad nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner och dylikt.

Skador på skyltfönster mm
Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på skyltfönster, entrédörrar och skyltar.

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.

Emballage och sophämtning
Emballage- och sophämtning ingår.

Underhåll
Hyresgästen ska väl vårda och underhålla lokalen. Försämras lokalen genom att hyresgästen eftersätter detta har hyresvärden rätt till ersättning.

Det åligger hyresvärden att sköta och underhålla gemensamma utrymmen. Hyresvärden kommer att låta besiktiga lokalen med hjälp av sakkunnig och låta förteckna lokalens reparationsbehov och kostnad för åtgärdande vid hyrestidens början och slut samt vid annat tillfälle då hyresvärden finner anledning till detta.

Om hyresgästen brister i sin underhållsskyldighet har hyresvärden rätt att utföra sådan underhållsåtgärd på hyresgästens bekostnad som denne trots anmaning inte åtgärdar inom skälig tid. Hyresgästen kommer att beredas möjlighet att lämna sina synpunkter på och att godkänna besiktningsutlåtandet.

Hyresgästen äger vid hyrestidens slut och då hyresvärden framställer ersättningskrav med stöd av reglerna i ovanstående stycke få ersättning för sådant reparationsbehov som han åtgärdat och som upptagits i besiktningsutlåtandet vid avtalets början med belopp som i utlåtandet angivits för åtgärden justerat med hänsyn till förändringen i penningvärdet. Detta gäller dock inte sådant reparationsbehov som hyresvärden vid besiktningen förklarat ej ska omfattas av hyresgästens underhållsskyldighet och anteckning om detta gjorts i utlåtandet.

Hyresgästen får inte nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller den förhyrda lägenheten.

Ordning/skötsel mm
Hyresgästen ska hålla god ordning inom lokalen. Upplag får inte hållas utomhus.

Städning
Städning av trappor och gemensamma utrymmen ingår i hyran.

Snöröjning och sandning
Snöröjning och sandning ingår ej hyran.

Hyresgästens inredning och ombyggnation
Hyresgästen får inte uppföra egen byggnad eller anläggning och inte heller göra ombyggnads- eller tilläggsarbeten eller vidta ändringar i lokalen utan skriftligt tillstånd från hyresvärden.

Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får hyresgästen inte ändra material och färgsättning.

Vid överträdelse ska hyresgästen bekosta alla återställningskostnader samt övriga kostnader som överträdelsen medför.

Fel eller brist i hyresgästens installation, åligger det hyresgästen att bekosta och avhjälpa.

Miljöbalken och övriga föreskrifter
Det är hyresgästens plikt att tillse, oavsett kostnad och konsekvens, att utrustning som hyresgästen tillför lokalen uppfyller från tid till annan gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön.

Hyresgästen äger inte rätt till ersättning från hyresvärden, för merkostnad eller utebliven intäkt, i de fall utrustningen måste förändras eller flyttas. Hyresgästen ska tillse att det inte uppstår risk för olägenhet eller skada, av miljö eller människor.

Ansvar
Vårdslöshet eller försummelse
Om hyresvärden, i sin egenskap av fastighetsägare, blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom och skadan beror på vårdslöshet eller försummelse från hyresgästens sida, ska hyresgästen hålla hyresvärden skadelös.

Plan- och byggbestämmelser mm
Hyresgästen ska tillse att användningen av lokalen alltid sker i överensstämmelse med gällande plan- och byggbestämmelser och att alla nödvändiga tillstånd, godkännanden eller liknande, för lokalens användning har inhämtats och gäller.

Om hyresvärden tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift enligt reglerna i PBL eller böter på grund av hyresgästens ändringar i eller användning av lokalen ska hyresgästen stå för dessa kostnader.

Ansvar för momskostnad
Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av lägenheten i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – helt eller delvis förlorar sin frivilliga skattskyldighet för moms och på grund härav blir skyldig att jämka sina tidigare medgivna avdrag för ingående moms på investeringsvaror enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för sådana till Skatteverket av hyresvärden återbetalda momsbelopp. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.

Force majeure
Hyresvärden fritar 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.

Överlåtelse
Hyresgästen får överlåta hyresrätten till annan som samtidigt förvärvar hyresgästens rörelse.

Underupplåtelse
Hyresgästen har rätt att i sin tur upplåta hela eller delar av lokalen till annan. Även vid underupplåtelse gäller de ändamål för lokalens användning som angivits ovan under rubriken "Upplåtelse".

Inskrivning
Detta avtal får inte inskrivas.

Fullständig reglering
I detta avtal har en fullständig reglering av parternas alla frågor som berör avtalet skett. Avtalet ersätter tidigare hyresavtal mellan parterna.

Rättsordning/tvist
Svensk rätt ska tillämpas på avtalet och tvist ska avgöras enligt svensk rättsordning och svensk domstol.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilket parterna tagit var sitt.

Stockholm 2010-01-01

Hyresvärden

Roland Aström

Hyresgästen

Batusan / Helin Acayir

~~Bilaga 5~~

111 27
STOCKHOLM

ekonomi@ekonomum.se

PlusGiro

Bankgiro 5798-2464

Maria Ulvgården
Tekle

Momsregnr
SE559069621601

HYRESFAKTURA Sida: 1 (1)

Åström fastigheter AB

Gåsgränd 4
111 27 STOCKHOLM

Restaurang Gåsgränd 4, Helin Akcayir

Gåsgränd 4
111 27 STOCKHOLM

Avidatum 2021-06-09 Avinr 2827

Specifikation	Period	Objektnummer	Radbelopp
Hyra för September - 2021	September	1 - 007	25 000,00

Dröjsmålsränta 8% över gällande referensränta.
Godkänd för F-skatt

Att betala	**25 000,00**
Förfallodatum	**2021-08-31**

Vid betalning ange avinr: 2827

Åström fastigheter AB

Gåsgränd 4
111 27 STOCKHOLM
Maria Ulvgården Tekle

Orgnr 559069-6216
Tele
Fax
Momsregnr SE559069621601
ekonomi@ekonomum.se

PlusGiro
Bankgiro 5798-2464

bankgirot **INBETALNING / GIRERING AVI** BG 130 spec 32144 dec 08

Avinr: 2827, Att betala: 25 000,00
Förfallodatum: 2021-08-31, Avidatum: 2021-06-09
Fastighet: Ganymedes 2
Objekt: 007, Gåsgränd 4, Typ: Restaurang
September - 2021

Betalningsavsändare
Restaurang Gåsgränd 4, Helin Akcayir
Gåsgränd 4
111 27 STOCKHOLM

Betalningsmottagare
Åström fastigheter AB

Inbetalningsavgift (ifylls av banken)

Från bankgironr (vid girering)	Belopp - ange alltid kronor och öre	Till bankgironr (ifylls alltid)
	25 000,00	5798-2464

57982464 #44#