Hyreskontrakt

Hyresvärd

Brf Reveljen 10, Hedinsgatan 13, 115 33 Stockholm.

Hyresgäst

Restaurang Himmelska AB, organisationsnummer 559164-3381.

Lokalernas användning

Kaféverksamhet. Uteservering får bedrivas på innergården enligt särskild bilaga.

Lokalernas storlek

Totalt 140 kvadratmeter.

Hyrestid

Från och med 2019-01-01 till och med 2024-05-30.

Uppsägning

Uppsägning av kontraktet skall ske minst nio månader före hyrestidens utgång. Om så icke sker förlängs kontraktet för varje gång med tre år.

Hyra

Bashyran uppgår till 245 775 kronor per år med oktober 2014 som basindex. Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje månads början. Hyran ändras enligt bifogad indexklausul.

Fastighetsskatt

Hyresgästen erlägger fastighetsskatt.

Vatten, värme, varmvatten, ventilation och el

Vatten, värme, varmvatten och ventilation ingår i hyran. Hyresgästen har dessutom en egen förstärkt ventilation. Hyresgästen har eget abonnemang för el. Hyresvärden bekostar installation av mätare för el.

Avfall

Hyresgästen äger rätt att använda hyresvärdens sopnedkast för hushållssopor. Övrigt avfall skall hyresgästen själv och på egen bekostnad bortforsla.

Snöröjning

Hyresvärden ansvarar för snöröjning och sandning.

Mervärdesskatt

Hyresgästen skall bedriva momspliktig verksamhet i lokalerna. Hyresvärden är skattskyldig för moms för uthyrning av lokalerna. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Yttre åverkan

Hyresgästen skall svara för skador på grund av åverkan på till lokalerna hörande fönster och skyltar samt entré- och andra dörrar. Ansvaret omfattar även karmar, bågar och foder.

Låsanordningar

Hyresgästen skall utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra åtgärder för att sätta lokalerna i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt. Hyresgästen har inte heller rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalerna eller av fastigheten. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning och om under vilken tid arbetet skall utföras.

Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalerna i godtagbart skick. Parterna är överens om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra en besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalerna vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden för 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.

Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt avseende dessa lokaler upphör att gälla.

Stockholm 2018-12-28

Brf Reveljen 10

Sören Larsson

Stockholm 2018-12-28

Restaurang Himmelska AB

Carina Lundström

Revisionsbesiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation skall 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 dessa åtgärder.

Tillträde till lokalerna

Hyresgästen ansvarar för att hyresvärden och företag som hyresvärden anlitar har tillgång till lokalerna för skötsel och drift av fastigheten.

PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov eller annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd därav tvingas betala byggsanktionsavgift eller vite skall hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

Brandskydd

Parternas skyldigheter gentemot varandra med anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogade brandskyddsklausul.

Myndighetskrav

Hyresgästen skall på eget ansvar och egen bekostnad vidta de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag kan kräva för den verksamhet som bedrivs i lokalerna.

Inredning

Lokalerna uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning.

Underhåll

Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll dels på ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden tillhandahåller för verksamheten.

Ledningar för telefoni och datakommunikation

Hyresgästen bekostar dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation.

Skyltar och markiser

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skyltning under förutsättning att det inte finns befogad anledning att vägra samtycke. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning skall hyresgästen återställa fasaden i godtagbart skick.

Försäkringar

Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för verksamheten. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring skall omfatta skada orsakad av tredje man.

FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 3

Avser	Hyreskontrakt nr: 45-902-4	Fastighetsbeteckning: Reveljen 10	
Hyresvärd	Namn: Brf Reveljen 10		Personnr/orgnr: 769602-8617
Hyresgäst	Namn: Carina Lundström		Personnr/orgnr: 750304-0607

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 256 308 ska 100 %

eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2014

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2014-05-16	Ort/datum: Stockholm 2014-05-16
	Hyresvärd: Brf Reveljen 10	Hyresgäst: Carina Lundström
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Sören Larsson	Namnförtydligande: Carina Lundström

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 6E upprättat 1999 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2002 och 2011. Eftertryck förbjuds.