

Överenskommelse avseende Hyreskontrakt (Nr 3-02)

Denna överenskommelse är träffad mellan:

- (1) Bostadsrättsföreningen Grönskan, org.nr 769632-0659, ("Hyresvärden")
och
- (2) Grundbulten 108159 AB unä till TPB TYRESÖ AB, org.nr 559367-0499, ("Hyresgästen").

Hyresgästen och Hyresvärden benämns nedan individuellt "Part" och gemensamt "Parterna".

1. Bakgrund

- 1.1 Hyresvärden ingick den 6 februari 2020 ett hyreskontrakt, med Nr 3-01, under vilket Okie Dough-kie AB förhyr en lokal (Simgatan 20) från Brf Grönskan inom fastigheten Tyresö Regnbågen 2 för att bedriva pizzeria.
- 1.2 Okie Dough-kie AB har enligt ingånget hyreskontrakt med Brf Grönskan inte rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter utan Hyresvärdens godkännande.
- 1.3 Okie Dough-kie AB's verksamhet avses att överlåtas till Grundbulten 108159 AB unä till TPB TYRESÖ AB per 2022-04-01. Brf Grönskan (Hyresvärden) godkänner en sådan överlåtelse av verksamheten för Okie Dough-kie AB till Grundbulten 108159 AB unä till TPB TYRESÖ AB (Hyresgästen) under förutsättning att bolaget ingår hyresavtal enligt denna Överenskommelse avseende Hyreskontrakt (Nr 3-02).
- 1.4 Parterna har funnit det lämpligt och praktiskt att hyreskontraktet (Nr 3-01) med Okie Dough-kie AB ska ingå i denna överenskommelse som Bilaga A. Parterna är vidare överens att nedan redovisade, och överenskomna ändringar och tillägg - enligt punkt 2 nedan - ska gälla före text/villkor som anges i hyreskontraktet (nr 3-01), daterat den 6 februari 2020 (Bilaga A).

2. Överenskommelse om Ändringar och tillägg

- 2.1 Hyrestiden för detta Hyreskontrakt ska gälla från och med den 1 april 2022 till och med 2025-03-31, med oförändrad uppsägningstid.
- 2.2 Den i Bilaga A redovisade ritningen som visar lokalen, Simgatan 20 (Bilaga 2) utgår och omfattningen av den förhyrda och av Okie Dough-kie AB hyresgästanpassade lokalen framgår av bifogade ritning, Bilaga B, daterad 2022-02-25.
- 2.3 Hyran för lokalen utgår, från och med 2022-01-01 med 115 982 kronor per år exklusive moms med tillägg enligt vad som anges i Bilaga A och/eller framgår av denna överenskommelses ändringar och tillägg. Den i Bilaga A gällande Indexklausulen för beräkning av tillägget för hyran gäller med oförändrat basal dvs med indextalet för oktober månad 2019.



- 2.4 För driftskostnaden El (elförbrukningen) gäller att Hyresgästen ska betala förbrukningen av El på samma sätt som gäller för andra Driftskostnader angivna i Bilaga A, punkt 16.
- 2.5 Med ändring av punkt 18, i Bilaga A, gäller att Hyresgästen som tillägg till hyran, till Hyresvärden ska betala ersättning för Hyresgästens andel av kostnaden för avfalls-hanteringen. Parterna är vidare överens att Hyresgästen för sitt matavfall från verksamheten ska använda "sopsugen" med därför avsedda papperspåsar, vilka tillhandahålls av Hyresvärden.
- 2.6 Parterna är överens att hyran, med ändring av Bilaga A, punkt 22, ska betalas månadsvis i förskott. Hyran för april månad 2022 ska Hyresgästen betala inom 30 dagar från fakturadatum för hyran för april månad.
- 2.7 Hyresgästen ska som säkerhet till Hyresvärden för sina förpliktelser enligt hyreskontrakt senast 2022-03-29, betala in en deposition på 112 500 kronor till Hyresvärden; PLUS girokonto 95 31 63-3 med angiven referens; Hyreskontrakt 3-02. Om avtalad säkerhet inte är inbetald vid föreskriven tidpunkt är denna överens-kommelse/kontrakt förfallet.
- 2.8 Lokalen uthyres i befintligt skick och Hyresgästen övertar ansvaret för av Okie Dough-kie AB utförda hyresgästanpassningarna för verksamheten. Okie Dough-kie AB har i särskild ordning till Hyresgästen överlämnat ett exemplar av den dokumentation som är adekvat för de av Okie Dough-kie AB utförda hyresgästanpassningarna inklusive den pärm som avser Drift- och underhållsinstruktioner VENTILATION som gäller leveransen från Luftkompaniet Sjöblom AB.
- 2.9 Hyresgästen är medveten om att Okie Dough-kie AB inte har utfört den provtagning på spillvattnet från verksamheten som Tyresö kommun efterfrågat, vilket kan avgöra om en dispens för fettavskiljare kan bli aktuell för verksamheten. Sådan provtagning och eventuella villkor som kan följa av resultatet från vattenprovet, är Hyresgästens ansvar då det åligger Hyresgästen att ombesörja och bekosta installation(er) för att uppfylla alla krav för sin verksamhet.
- 2.10 Hyresgästen förbinder sig att driva sin rörelse i fastigheten enligt det koncept som Hyresvärden tidigare har godkänt för Okie Dough-kie AB.
- 2.11 I Bilaga A, (punkt 1.8 i bilaga 1) regleras Hyresgästens åtagande angående ombyggnader och ändringar i lokalen under hyrestiden. För det fall Hyresgästen önskar installera en AC har Hyresvärden i princip ingen invändning, dock ska Hyresvärden i förväg godkänna utförandet varefter det åligger Hyresgästen att ombesörja och bekosta bygglov för eventuell installation av ACn på fasaden mot Simgatan.
- 2.12 Parterna är överens att driftskostnader ska betalas efter faktisk förbrukning. För närvarande är det inte möjligt att reglera kostnaden efter verklig förbrukning eftersom erforderlig mät-utrustning saknas för mätning av förbrukningen avseende (i) Värme, (ii) Kallt vatten samt (iii) Varmt vatten i lokalen. Parterna är därför överens att förbrukningen för perioden från och med hyrestidens början (2022-04-01) intill faktisk förbrukning kan mätas, ska Parterna - i efterskott - reglera en beräknad förbrukning/kostnad för envar av ovan redovisade driftskostnader.



- 2.13 Till denna Överenskommelse bifogas, som Bilaga C, kopia av Generalfullmakt, daterad 2022-03-21, vilken befullmäktigar Ugur Erdogan, pers. nr. 19890727-0451 att från och med denna dag teckna firman för Grundbulten 108159 AB, org. nr. 559367-0499

Denna överenskommelse har upprättats i två original varav parterna har tagit var sitt.

Tyresö 2022-03-27

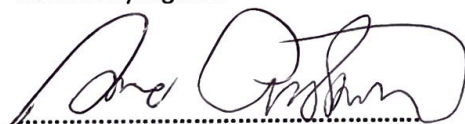
Brf Grönskan, Tyresö



Namnunderskrift

Roland Gunnarsson

Namnförtydligande



Namnunderskrift

Arne Gustavsson

Namnförtydligande

Tyresö 2022-03-27

Grundbulten 108159 AB



Namnunderskrift

Ugur Erdogan

Namnförtydligande

.....

Namnunderskrift

.....

Namnförtydligande



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 3-01

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Grönskan		Personnr/orgnr: 769632-0659	
2. Hyresgäst	Namn: Okie Dough-kie AB		Personnr/orgnr: 559227-7601	
	Aviseringsadress:			
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Tyresö Kommun		Fastighetsbeteckning: Regnbågen 2	
	Gata: Simgatan 20		Trappor/hus: BV	Lokalens nr: 3
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Pizzeria i enlighet med bilaga 7 ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			
5. Hyrestid	Från och med den: 2020-03-02		Till och med den: 2025-03-31	
6. 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			
7. 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 bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Butik	Plan BV	ca m ² 45	
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken 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: 2
☐ Tillfart för bil för i- och urlastning		☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)
☐ Garageplats(er) för bil(ar)		☐		
9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga			
10. Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.			
Allmänna och gemensamma utrymmen	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga			
	Bilaga:			
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ 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. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.			
				Bilaga:



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. 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 bifogat skyltprogram.			Bilaga:
13. Hyra	Kronor	112 500	per år exklusive nedan markerade tillägg	
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 4
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.			Bilaga: 5
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ EI ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation Betaling: EI ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. VA ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Ventilation ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.			Bilaga: 1 Bilaga: 1 Bilaga: 1 Bilaga: 1 Bilaga: Bilaga: 1
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen			
18. 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. ☐ Särskild reglering enligt bilaga			Bilaga: 1
19. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 1
20. 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 under hyrestiden anses vara <u>21</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 hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. 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.			



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms)	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresgästens momsplikt			
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 jämkningsskyldig 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 driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: enligt avi	BankGiro nr:
23. 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.		
24. 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.		
Avtalat skick m.m.			
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.		
			Bilaga:
25. 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:
			Bilaga:
26. 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.		
27. 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.		
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende 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.		
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga: 6
30. 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 ☒ Hyresgästen 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 Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.		
			Bilaga:
Byggsvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		

UE



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den <u>2019-02-01</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☒ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga: 1 <u>112 500 kr</u> Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. ☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga:	
34. 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.	
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
36. 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: 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.	
37. 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.	
38. Hantering av personuppgifter	☒ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga: 3	
39. Särskilda bestämmelser	Särskilda bestämmelser Bilaga: 1 Ritning Bilaga: 2 Personuppgiftsklasul Bilaga: 3 Indexklausul Bilaga: 4 Fastighetsskattklasul Bilaga: 5 Brandskyddsklasul Bilaga: 6 Konceptbeskrivning Bilaga: 7	
40. 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: <u>Stockholm 7/2-2020</u> Ort/datum: <u>6/2/20 Stockholm</u> Hyresvärdens namn: <u>Bostadsrättsföreningen Grönskan</u> Hyresgästens namn: <u>Okie Dough-Kie AB</u> Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: <u>Frederik Nilsson</u> Namnförtydligande: <u>Arampatzidis Stavros</u>	



Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 3-01	Fastighetsbeteckning: Regnbågen 2
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Grönskan	Personnr/Orgnr: 769632-0659
Hyresgäst(er)	Namn: Okie Dough-kie AB	Personnr/Orgnr: 559227-7601
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	1.1 LOKALENS UTFORMNING OCH SKICK Lokalen uthyrs i befintligt skick. Lokalen levereras i rå betong med grundmålade väggar. All teknik fram till avlämningspunkt, såsom vatten, avlopp, ventilation och el. Hyresgästen ansvarar för att uppfylla alla krav som krävs för sin verksamhet. 1.2 LOKALEN OCH DESS ANVÄNDNING Lokalen uthyrs för att användas som pizzeria i enlighet med bilaga 7. Inom ramen för Hyresgästens koncept har de även möjlighet att sälja alkohol i framtiden, dock måste dryckesmeny godkännas av Hyresvärden i förväg. Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresgästen inte avviker från den tillåtna användningen som anges i hyresavtalet. Hyresgästen förbinder sig att driva sin rörelse i fastigheten under det varumärket och enligt det koncept som skriftligen godkänts av hyresvärden innan tillträde av lokalen. Överträdelse av bestämmelser att bedriva verksamhet under det namn och enligt det koncept som godkänts av hyresvärden ska anses vara ett allvarligt kontraktsbrott som ger Hyresvärden rätt att säga upp Hyresavtalet till förverkande. 1.3 DRIFT OCH UNDERHÅLL Hyresgästen svarar för utvändigt underhåll av lokalen samt för underhåll av lokalens grundinstallationer avseende värme, kyla, ventilation och sanitet. Hyresgästen svarar för underhåll av samtliga ytskikt, egna installationer, lås- och larmanordningar, samt för underhåll av egen och av Hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning i lokalen. Med underhåll avses även utbyte av sådant som är förbrukat. Hyresgästen skall för sin verksamhet följa berörda myndigheters bestämmelser och anvisningar och på egen bekostnad utföra myndigheters ålägganden. Hyresgästen skall tillse och bekosta att ventilationsanläggningen underhålls och besiktigas i enlighet med anläggningens normer, detta ansvar innefattar även eventuella besiktningar samt filterbyten. Hyresgästen är skyldig att åtgärda eventuella åligganden och tillse att samtliga myndighetskrav efterföljs. Hyresgästen skall tillse och bekosta tekniskt brandskyddsarbete i lokalen. Hyresgästen ansvarar för utbildning och information, övningar, instruktioner/rutiner, kontrollplaner och dokumenthantering avseende brandsäkerhet i lokalen. Det åligger Hyresgästen att på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag eller myndigheter kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med Hyresvärden innan åtgärder vidtas. Hyresgästen svarar för underhåll och utbyte av fönster och entrépartier. 1.4 DRIFTKOSTNADER Driftkostnader faktureras kvartalsvis i förskott och räknas av årsvis efter faktisk förbrukning. Fastighetsskatt tillkommer. Hyresgästen har eget el-abonnemang. 1.5 SOPHANTERING Grovsopor ingår i hyran. Finns ett miljörum i fastigheten som delas med övriga lokalhyresgäster. Hyresgästen ansvarar själv för hantering av livsmedelsavfall. Kylt soprum ingår ej.	



Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

1.6 TILLTRÄDESDAGEN

Tillträdesdag är bestämd till 2020-03-02.

1.7 SÄKERHET

Hyresgästen ska senast 2020-02-20 lämna en bankgaranti eller deposition på ett belopp om 112 500 kr till hyresvärden.

1.8 OMBYGGNADER OCH ÄNDRINGAR I LOKALEN UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästen har efter skriftlig överenskommelse med Hyresvärden rätt att låta utföra ombyggnads- och inredningsarbeten i lokalen eller vidta åtgärder som påverkar fastigheten i övrigt. Arbetena får endast utföras enligt av Hyresvärden på förhand granskade och skriftligen godkända ritningar samt av entreprenör som Hyresvärden skriftligen godkänner. Det är hyresgästens skyldighet att se till att bygglov m.fl. nödvändiga tillstånd föreligger innan ombyggnadsarbetena påbörjas samt att arbetena utförs fackmannamässigt och i enlighet med gällande normer och författningar. Hyresgästen ska i god tid före arbetet påbörjas informera Hyresvärden, fastighetens närliggande grannar samt övriga berörda Hyresgäster inom fastigheten om tidplanen för arbetena och dess omfattning.

Hyresgästen ska svara för samtliga kostnader i samband med åtgärderna. Hyresgästen ansvarar för att nämnda åtgärder inte skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för Hyresvärden.

Det åligger Hyresgästen att påkalla slutbesiktning när ombyggnads- och inredningsarbeten inom lokalen som utförts av Hyresgästen är färdigställda. Hyresgästen ansvarar för att godkänd slutbesiktning erhålls samt att besiktningsmannen godkänns av Hyresvärden i förväg. Till slutbesiktningen ska Hyresvärden kallas. Hyresgästen ska se till att Hyresvärden erhåller protokoll från godkänd slutbesiktning.

Hyresvärden kan inte motsätta sig och begära ändringar i byggnation som tidigare (i planeringsskede) har godkänts av Hyresvärden.

1.9 ÖVRIGA ORDNINGSGREGLER

Hyresgästen får inte antända marschaller eller liknande ljuskällor med öppen eld i eller i direkt anslutning till byggnaden och entrén. Musik får inte spelas på sådant sätt att enligt en objektiv bedömning stör nyttjare av angränsande bostäder, lokaler och fastigheter. Hyresgästen skall svara för att god ordning upprätthålls i lokalen samt vid entrén.

Hyresgästen ska se till att hyresgästens anställda inte röker i anslutning till lokalens entréer. Sopor och avfall ska snarast omhändertas av Hyresgästen.

Hyresgästen förbinder sig att 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.

1.10 ÖVERLÅTELSE OCH UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Hyresvärden har rätt att överlåta avtalet till bolag inom koncernen.

Hyresgästen har inte rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta hyreskontrakt utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.

Hyresgästen har inte rätt att låta annan bedriva verksamhet inom eller från lokalen utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.

1.11 ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING

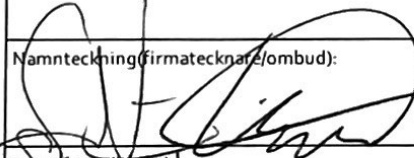
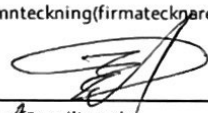
Avflyttning påkallad av hyresgäst;

Vid avflyttning från lokalen ska Hyresvärden och Hyresgästen genomföra en gemensam avflyttningsbesiktning som ska protokollföras.

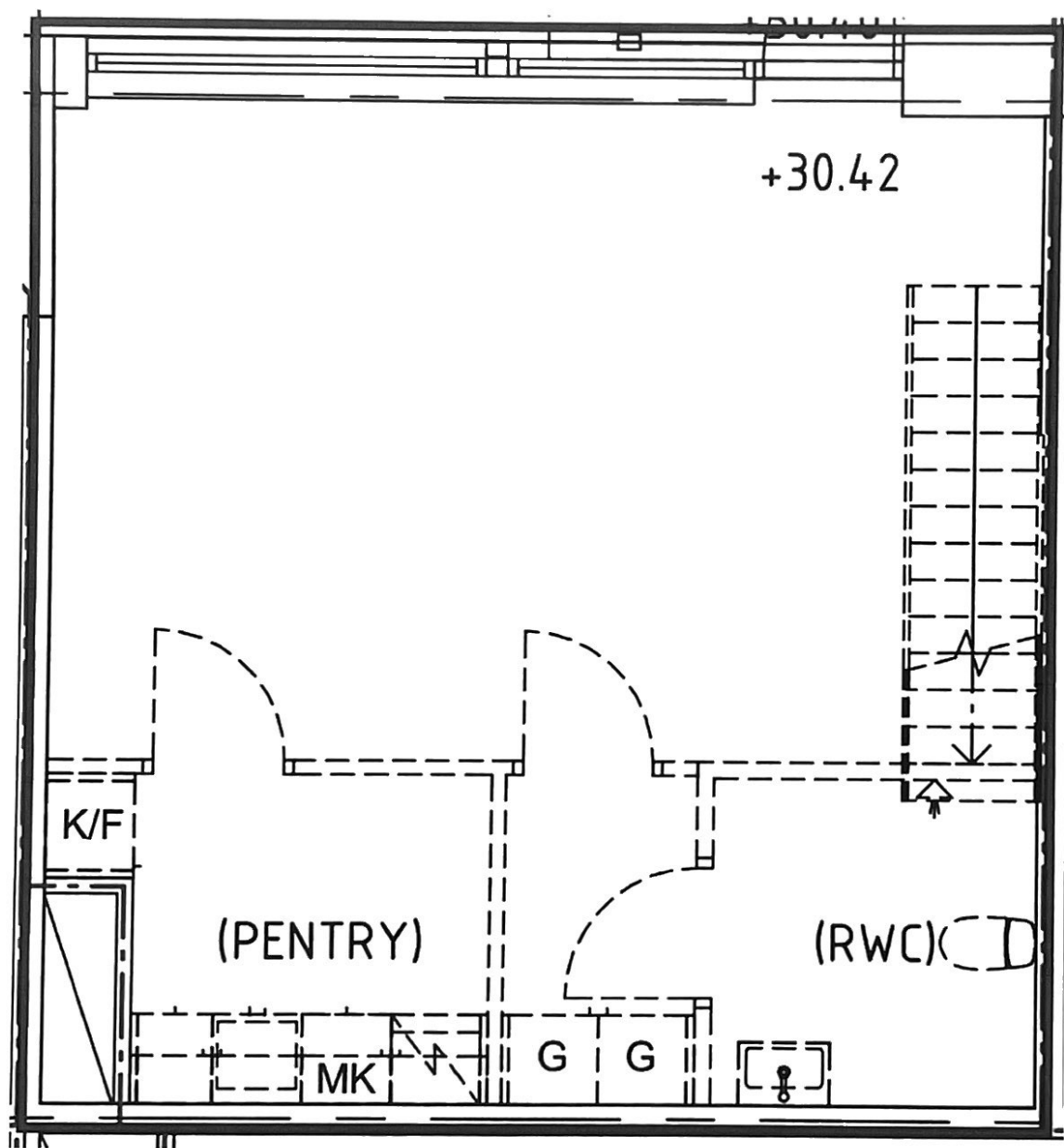
Vid avflyttning från lokalen ska Hyresgästen på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medta och bortforsla av Hyresgästen särskild bekostad inredning och utrustning samt reparera eventuell uppkommen skada på byggnaden. Hyresgästen ska vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av Hyresgästen. Om lokalen vid återlämnandet brister i städning eller i underhåll har Hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera lokalen på Hyresgästens bekostnad.



Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Hyresgästen har rätt att kvarlämna denne tillhörig fast inredning efter skriftligt medgivande från Hyresvärden. Egendom som kvarlämnas tillfaller Hyresvärden utan lösen. 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. 1.12 MEDDELANDE OM ÄNDRINGAR Hyresgästen skall i samband med detta avtals undertecknade inkomma med ett giltigt registreringsbevis för bolaget. Hyresgästen förbinder sig att omgående meddela Hyresvärden alla förändringar i hyresgästföretaget såvitt avser ändring av företagets firma (namn), ändring av firmatecknare och ändring av adress till vilken Hyresvärden har att tillställa Hyresgästen uppsägning eller meddelande enligt hyreslagen. Meddelandet ska ske skriftligen genom att Hyresgästen översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alternativt ändringsbevis till Hyresvärden där förändringen framgår. 1.13 FÖRSÄKRINGAR Hyresgästen ska på egen bekostnad teckna och under hela hyresförhållandet inneha erforderliga försäkringar för hyresgästens verksamhet. Det åligger Hyresgästen att på Hyresvärdens begäran uppvisa gällande försäkringsbrev. 1.14 HYRESRABATT Hyresgästen får en hyresrabatt på 100 % under den första månaden av hyrestiden.			
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum: 6/2/20 Stockholm	
	Hyresvärdens namn: Bostadsrättsföreningen Grönskan	Hyresgästens namn: Okie Dough-Kie AB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 
	Namn förtydligande: Salomon Nuth Fredrik Malmgren	Namn förtydligande: Alexander Stavrinos	

Lokal 3 – Simgatan 20, Tyresö - ca 45 kvm



CE

Ritning ej skalenlig

KF

Handwritten signature and initials.

Avser	Hyreskontrakt nr: 3-01	Fastighetsbeteckning: Regnbågen 2
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Grönskan	Personnr/Orgnr: 769632-0659
Hyresgäst	Namn: Okie Dough-kie AB	Personnr/Orgnr: 559227-7601
Information om behandling av personuppgifter	Behandling av personuppgifter Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant. Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet. Personuppgiftsansvarig Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss. Vilka personuppgifter behandlar vi? En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlagga hyra för lokalen. För vilka syften behandlar vi personuppgifterna? Personuppgifterna behandlas i syfte att: * Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar. * Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson. * Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyresförhållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet. * Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till. * Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag. * Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policy. När raderar vi personuppgifterna? Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson. För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består. När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 90 upprättat 2008. Reviderat maj 2018. Eftertryck förbjuds.

UE






Avser	Hyreskontrakt nr: 3-01	Fastighetsbeteckning: Regnbågen 2
Information om behandling av personuppgifter	Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen. Vilka får ta del av personuppgifterna? Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats. Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelser av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut. Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter. * Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter. * Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade. * Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna. * Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas. * Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag. * Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter. * Rätt att inge klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag. Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.	
Övrigt		

UE



Avser	Hyreskontrakt nr: 3-01	Fastighetsbeteckning: Regnbågen 2
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Grönskan	Personnr/orgnr: 769632-0659
Hyresgäst	Namn: Okie Dough-kie AB	Personnr/orgnr: 559227-7601
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>112 500</u> ska <u>100</u> % 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 <u>2019</u>. 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: Hyresvärd: Bostadsrättsföreningen Grönskan Namnteckning(firmatecknare/ombud): Namnförtydligande: Solomon Muth Hyresvärdens egna noteringar om bastal:	Ort/datum: <u>6/2/20 Stockholm</u> Hyresgäst: Okie Dough-Kie AB Namnteckning(firmatecknare/ombud): Namnförtydligande: Arampatzidis ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

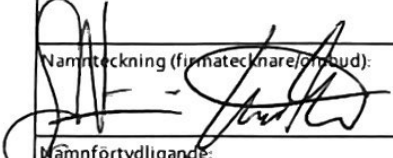
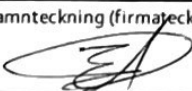
Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.





Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 3-01	Fastighetsbeteckning: Regnbågen 2
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Grönskan	Personnr/orgnr: 769632-0659
Hyresgäst	Namn: Okie Dough-kie AB	Personnr/orgnr: 559227-7601
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>21</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>7715</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulde fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: Ovan angivna andel och ersättning är preliminär och fastställs vid senare uppmätning av lokalen. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Hyresvärdens namn: Bostadsrättsföreningen Grönskan	Ort/datum: <u>6/12/20</u> <u>Stockholm</u> Hyresgästens namn: Okie Dough-Kie AB
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: <u>Salomon Nishi</u> <u>Fredrik Nilsson</u>	Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: <u>Arampatzidis</u> <u>Stavros</u>
	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt

Anvisningar

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs 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 ska 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 ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska 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 ska 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 ska 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 om detta inte fyllas i ska 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 ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till 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) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska 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.



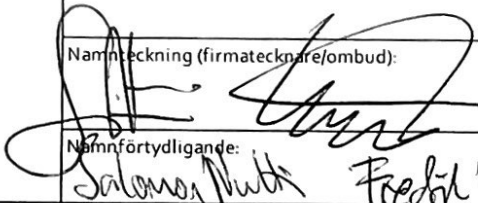


Avser	Hyreskontrakt nr: 3-01	Fastighetsbeteckning: Regnbågen 2
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Grönskan	Personnr/orgnr: 769632-0659
Hyresgäst	Namn: Okie Dough-kie AB	Personnr/orgnr: 559227-7601
Klausul	Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul. Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälighetsomfattning 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. 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. <u>Systematiskt brandskyddsarbete</u> 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 försämrats 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.	

Bilaga: 1

CE



Klausul forts.	<u>Krav på skriftlig redogörelse</u>	
	☐ 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. Andringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten ska genast anmälas till hyresvärdens respektive hyresvärden. Part ska därefter på begäran av den andra parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn: Bostadsrättsföreningen Grönskan	Hyresgästens namn: Okie Dough-Kie AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 	Namnteckning (firmatecknare/ombud): 
	Namnförtydligande: Solomon Nikita Fredrik Nilsson	Namnförtydligande: Arampatzidis Stavros

