



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 0701-SH20B-2

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Fastbro AB		Personnr/orgnr: 559051-4898	
2. Hyresgäst	Namn: Hot Chili South Asian Kitchen AB		Personnr/orgnr: 556656-9876	
	Aviseringsadress:			
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Västerås	Fastighetsbeteckning: Slakteriet 3		
	Gata: Slakterigatan 10	Trappor/hus:	Lokalens nr: SH20B	
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Restaurang ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.			
				Bilaga:
5. Hyrestid	Från och med den: 2021-11-01		Till och med den: 2024-10-31	
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 ☐ år ☒ 36 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 bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.			Bilaga:
8. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Restaurang	Plan nb	ca m ² 20	Areatyp Plan ca m ²
	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).			
	☐ 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			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.			
				Bilaga:
	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:

Sign

Sign

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 144 000 per år exklusive nedan markerade tillägg			Bilaga:																														
14. Index	☐ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga:																														
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.		☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 1																														
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☒ Kyla ☒ Ventilation Betalning: <table border="0"> <tr> <td>El</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga: 2</td> </tr> <tr> <td>VA</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga: 2</td> </tr> <tr> <td>Värme</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☒ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>Varmvatten</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☐ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga: 2</td> </tr> <tr> <td>Kyla</td> <td>☐ Hyresgästen har eget abonnemang.</td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☒ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> <tr> <td>Ventilation</td> <td></td> <td>☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.</td> <td>☒ Ingår i hyran.</td> <td>Bilaga:</td> </tr> </table>			El	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2	VA	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:	
El	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2																														
VA	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2																														
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																														
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 2																														
Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																														
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:																														
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 hyresgästernas 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 kontraktets 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																																	
19. Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:																														
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>0,17</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 marknadshyra respektive bruksvärdeshyra. 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) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☒ 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 driftskostnader 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: BankGiro nr: 5957-2719
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 Avtalat skick m.m Sedvanligt underhåll	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. ☐ 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.	
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:
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 för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.	
31. Ombyggnads- och ändringsarbete Byggsvarudeklaration	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 skäligen 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 omDispositionering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.	
	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.	



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr: 0701-SH20B-2

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 _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: _____ 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 hyresvärdens 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: _____	
39. Särskilda bestämmelser	Fastighetsskatteklausul	Bilaga: 1
	Särskilda bestämmelser	Bilaga: 2
	Ritning	Bilaga: 3
		Bilaga: _____
		Bilaga: _____
		Bilaga: _____
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: Västerås 2021-10-06	Ort/datum: Västerås 2021-10-
	Hyresvärdens namn: Fastbro AB	Hyresgästens namn: Hot Chili South Asian Kitchen AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Johan Göterfelt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Toby Tran

Kryss i ruta innebär att den därefterföljande texten gäller

	Hyreskontrakt nr: 0701-SH20B-2	Fastighetsbeteckning: Slakteriet 3
Ärd	Namn: Fastbro AB	Personnr/orgnr: 559051-4898
Gäst	Namn: Hot Chili South Asian Kitchen AB	Personnr/orgnr: 556656-9876

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 0,17 procent.

Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 280 kronor per år.

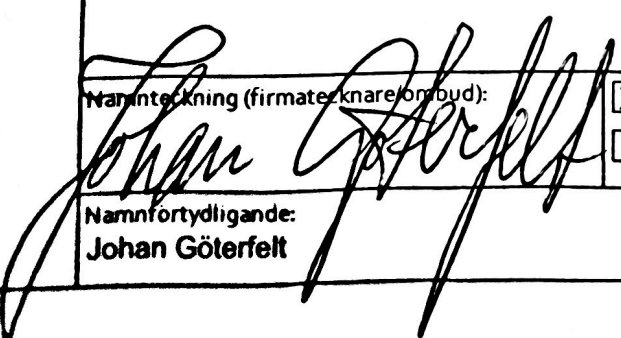
☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor.

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.

Skulle 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:

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Ort/datum: Västerås 2021-10-06	Ort/datum: Västerås 2021-10-
Hyresvärdens namn: Fastbro AB	Hyresgästens namn: Hot Chili South Asian Kitchen AB
Namn-teckning (firmatecknare/ombud): 	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namn-förtydligande: Johan Göterfelt	Namn-teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande: Toby Tran

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 alltjämt 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.



Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 0701-SH20B-2	Fastighetsbeteckning: Slakteriet 3
Hyresvärd	Namn: Fastbro AB	Personnr/Orgnr: 559051-4898
Hyresgäst(er)	Namn: Hot Chili South Asian Kitchen AB	Personnr/Orgnr: 556656-9876
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	1. Lokalens användning Hyresgästen förbinder sig att driva sin rörelse under namn och varumärke angivet i huvudavtalet och inte ändra detta utan hyresvärdens skriftliga godkännande. Försäljningsytan ska användas till försäljning uteslutande av varor eller verksamhet angivet i huvudavtalet. Försäljning får inte bedrivas i annan verksamhet eller med andra varor utan hyresvärdens skriftliga godkännande. Det är av synnerligen vikt för hyresvärden att detta efterlevs och om ej så sker är hyresrätten omedelbart förverkad och hyresvärden äger rätt att säga upp avtalet att upphöra i förtid. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd använda gemensamma ytor för marknadsföring, försäljning, exponering eller lagring av varor eller för annat ändamål. Hyresgästen förbinder sig vidare att sälja sina varor i enlighet med saluhallens ordningsregler och värdegrund, vilka beslutas av hyresvärden eller driftsansvarig för saluhallen. Hyresgästen är införstådd med att denne inte har ensamrätt till försäljning inom något område i saluhallen. Hyresgästen ska bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att hyresvärden eller andra hyresgäster inte drabbas av störningar eller andra olägenheter. 2. Inredning och skyltning Hyresgästen förbinder sig att utnyttja försäljningsytan i enlighet med hyresvärden och driftgruppens beslut samt följa saluhallens skyltprogram. 3. Brandskydd och miljö Hyresgästen är skyldig att inom försäljningsytan hålla lämplig utrustning för släckning av brand samt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga, hindra och begränsa skador till följd av brand. Hyresvärden har skyldighet att dokumentera brandskyddet inom byggnaden. Hyresgästen är därmed skyldig att inom två veckor efter skriftlig anmaning förse hyresvärden med de uppgifter som hyresvärden behöver för att kunna fullgöra sin skyldighet att lämna skriftliga uppgifter till kommunen enligt Lagen om skydd mot olyckor (2003:778). Hyresgästen ansvarar för att ingen miljöfarlig verksamhet bedrivs i lokalema. 4. Allmänna och gemensamma utrymmen De gemensamma utrymmena inkluderar saluhallens kommunikationsytor, varutransportgångar, hissar, lastkajer, personalutrymmen, sop- och sorteringsutrymmen. Hyresgästen är medveten om att denne inte har någon självständig besittning till dessa. Brukande av de gemensamma utrymmena är underkastat följande: 4.1 Gemensamma kommunikationsytor, varutransportgångar, lastkajer samt nödutgångar och utrymningsvägar ska hållas fria från hinder. Det åligger hyresgästen att omgående bortföra levererade varor, material, inredning, sopor etc från dessa områden och inte nyttja dessa som uppställningsplats. Hyresvärden äger rätt att på hyresgästens bekostnad omedelbart och utan anmodan bortföra det som blockerar dessa utrymmen. 4.2 Exponering eller uppställning av varor, skyltställ, möbler eller annan form av inredning samt utdelande av flygblad i de gemensamma utrymmena är inte tillåtet utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. 4.3 Hyresvärden tillhandahåller erforderligt soprum sk miljöstation. Det åligger hyresgästen att sortera soporna och placera dem enligt anvisning.	





Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

4.4 Av brand- och hälsoskäl gäller rökförbud i byggnaden saluhallen.

4.5 Bestämmelser rörande de gemensamma utrymmenas nyttjande kan av hyresvärden utvidgas eller inskränkas. Hyresgästen förbinder sig att vid varje tillfälle följa gällande regler och bestämmelser samt tydligt kommunicera dessa till sina anställda och leverantörer. Hyresvärden förbehåller sig rätten att av säkerhets- eller ordningsskäl stänga saluhallen. Hyresgästen äger då inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning.

5. Öppethållande

Hyresgästen är införstådd med att följande öppettider tillämpas i saluhallen:

Måndag	Stängt
Tisdag - Fredag	10.00 - 18.00
Lördag - Söndag	11.00 - 16.00

Övriga öppettider enligt separat överenskommelse i driftgruppen.

Hyresgästen är medveten om att det är av synnerligen vikt för hyresvärden och för övriga hyresgäster i saluhallen att skyldigheten om öppethållande fullgörs. Bryter hyresgästen mot åtagandet om öppethållande av sin lokal ska hyresgästen betala ett vite om 5% av årlig minimihyra för varje dag detta sker.

Hyresvärdens beslut om ändringar av öppethållande sker efter samråd i driftgruppen. Förändringar ska meddelas hyresgästerna senast sex månader innan införande.

6. Hyra

Hyran räknas vid varje årsskifte upp med 3%.

7. El

El ingår ej i hyresavtalet. Hyresvärden tillhandahåller elmätare för mätning av faktisk förbrukning. Kostnaden debiteras kvartalsvis och består av faktisk kostnad + ett påslag för administration om 8%.

8. VA

Vatten ingår ej i hyresavtalet. Hyresvärden tillhandahåller vattenmätare för mätning av faktisk förbrukning av kall- och varmvatten. Kostnaden debiteras kvartalsvis och består av faktisk kostnad + ett påslag för administration om 8%.

9. Värme

Hyresvärden tillhandahåller värme genom fjärrvärme. Pga lokalens utformning och isolering kan temperaturen i lokalen vid kall- eller skiftande väderlek över- eller understiga måltemperaturen om 18 grader.

10. Övriga kostnader

10.1 Fettavskiljare - fastigheten innehar tre fettavskiljare avsedd för verksamheter som kräver detta. Hyresvärden står för drift- och underhåll av dessa. Hyresgästen bekostar tömning, bortforsling och miljöavgift enligt fördelningsnyckel baserad på fn tio restauranger. Debitering sker med ett preliminärt tillägg på hyran om 500 kr/månad och justeras årligen med avräkning per den 30/3.

10.2 Kyla/kylrum - hyresvärden tillhandahåller kylrum för lagring av varor och livsmedel. Hyresvärden står för drift- och underhåll av kylanläggningen. Hyresgästen bekostar driftskostnad för kylan (el) enligt fördelningsnyckel motsvarande nyttjad yta. Debitering sker kvartalsvis i efterskott för faktisk förbrukning enligt avläst mätare.

10.3 Bredband tillhandahålls via Saluhallen Slakteriet Ekf.

11. Parkering

Parkering får endast ske på särskild anvisad parkeringsplats.

12. Miljö och hållbarhet

Det är hyresvärdens ambition att verka för miljömedvetenhet både hos hyresgäster och kunder i Saluhallen. Belysning och installationer ska endast vara aktiva i den mån de är nödvändigt.

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

13. Säkerhet

Hyresgästen är skyldig att följa gällande säkerhetsföreskrifter och ordningsregler som hyresvärden eller driftsansvarig utfärdar samt medverka vid gemensamma utrymningsövningar som hyresvärden eller driftsansvarig anordnar.

14. Övrigt

14.1 Hyresgästen förbinder sig att som betalningsmedel acceptera de vanligaste förekommande kredit- och betalkorten såsom Visa och MasterCard.

14.2 Hyresgästen har via saluhallens driftgrupp möjlighet att påverka beslut rörande Saluhallen.

14.3 Hyresgästen ska för sin verksamhet teckna erforderliga försäkringar. Hyresgästen ska på anmodan kunna uppvisa giltigt försäkringsbrev. Hyresvärden tecknar fastighetsförsäkring.

14.4 Hyresgästen ska på anmodan uppvisa giltigt registreringsbevis. Hyresgästen förbinder sig att meddela hyresvärden alla förändringar i bolaget beträffande ändring av namn, ändring av firmatecknare samt ändring av styrelseledamot.

14.5 Hyresvärden, hyresvärdens personal och driftsansvarig förvaltare äger rätt att tillträda lokalerna för besiktning och tillsyn samt för framdragning av ledningar för värme, kyla, ventilation, vatten, el etc. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning vid dessa tillfällen.

14.6 Saluhallen Slakteriet är belägen i en fastighet där stora om- och tillbyggnadsarbeten stadigvarande förekommer. Hyresgästen är medveten om detta och avstår från eventuella krav på hyresnedsättning eller annan ersättning på grund av detta. Vid synnerligen störande arbeten ska hyresvärden senast en (1) månad innan arbetet startar, skriftligen meddela hyresgästen och avtala om rimlig ersättning för den eventuella skada hyresgästen lider.

14.7 Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens godkännande, hyra ut lokalen i andra hand eller medge någon annan att bedriva rörelse eller verksamhet i lokalen.

14.8 Detta hyreskontrakt får ej överlåtas, pantsättas eller användas som säkerhet i övrigt utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

15. Avtal om drift av saluhallen

Hyresgästen är skyldig, efter anmodan från hyresvärden att ingå avtal om drift av saluhallen med den förvaltare/driftsansvarig som hyresvärden från tid till annan anvisar. Hyresgästen noterar att detta avtal om driften kommer att följa en mall, i syfte att samtliga verksamhetsutövare i saluhallen har likalydande rättigheter och skyldigheter avseende driften av saluhallen.

16. Anpassning ventilation

Hyresgästen bekostar och installerar separat grillfläkt. Hyresvärden ombesörjer anpassning av befintligt rökrör fram till fläkten.