



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 12-02

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Lyran 12		Personnr/orgnr: 716419-9817			
Hyresgäst	Namn: Capasia Tomado AB		Personnr/orgnr: 556962-5675			
	Aviseringsadress: c/o restaurang Indian Stories, Kommendörsgatan 46 11458 Stockholm					
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Lyran 12				
	Gata: Kommendörsgatan 46	Trappor/hus: BV	Lokalens nr: 0002			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Restaurangverksamhet ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 3					
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:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Lager	Plan KV	ca m ² 105	Areatyp Restaurang	Plan BV	ca m ² 338
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. ☐ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga:					
	☐ Tillfart för bil för in- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)	☐ Garageplats(er) för bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 2015-06-15		Till och med den: 2018-06-30			
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					
Hyra	Kronor 730 510 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 1					
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 2					
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer ☐ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☐ Ventilation Betalning: El ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: va ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga: 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: 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:					



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☐ hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att delstillhandahålla 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 kontraktstecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☒ Annan reglering enligt bilaga		
			Bilaga: 3
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
			Bilaga:
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
			Bilaga:
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 anses vara <u>59</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 lokallhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. 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.		
Mervärdesskatt (moms)	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
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 driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 5103-6135
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.		
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:
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten 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.		
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.		
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.		



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i 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.	
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 3
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 för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild förverksamheten avsedd inredning ☐ med särskild förverksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytiskt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga Bilaga: Bilaga: Bilaga: 3
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
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.	
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 hyresvärdens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
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.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
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.	☐ 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.	
Sedvanligt underhåll	Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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: 3														
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.															
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den <u>2015-06-18</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☒ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av <u>400 000 kr</u> Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	Bilaga: 3														
Person- uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:														
Särskilda bestämmelser	<table border="1"> <tr><td>Indexbilaga</td><td>Bilaga: 1</td></tr> <tr><td>Fastighetsskattesklausul</td><td>Bilaga: 2</td></tr> <tr><td>Särskilda bestämmelser</td><td>Bilaga: 3</td></tr> <tr><td>Ritningar</td><td>Bilaga: 4</td></tr> <tr><td></td><td>Bilaga:</td></tr> <tr><td></td><td>Bilaga:</td></tr> <tr><td></td><td>Bilaga:</td></tr> </table>	Indexbilaga	Bilaga: 1	Fastighetsskattesklausul	Bilaga: 2	Särskilda bestämmelser	Bilaga: 3	Ritningar	Bilaga: 4		Bilaga:		Bilaga:		Bilaga:	
Indexbilaga	Bilaga: 1															
Fastighetsskattesklausul	Bilaga: 2															
Särskilda bestämmelser	Bilaga: 3															
Ritningar	Bilaga: 4															
	Bilaga:															
	Bilaga:															
	Bilaga:															
Underskrift	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"> 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. </td> </tr> <tr> <td> Ort/datum: <u>Stockholm 2015-06-15</u> </td> <td> Ort/datum: <u>Stockholm 2015-06-15</u> </td> </tr> <tr> <td> Hyresvärdens namn: <u>Bestadsrättsföreningen Lyran 12</u> <u>PONTUS DAHLSTRÖM</u> </td> <td> Hyresgästens namn: <u>Capasia Tomado AB</u> <u>FARUK SADIQUE</u> </td> </tr> <tr> <td> Namnteckning (firmatecknare/ombud): <u>[Signature]</u> </td> <td> ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>[Signature]</u> </td> </tr> <tr> <td> Namnförtydligande: <u>PERILIO HADQREN</u> </td> <td> Namnförtydligande: <u>[Signature]</u> </td> </tr> </table>	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 2015-06-15</u>	Ort/datum: <u>Stockholm 2015-06-15</u>	Hyresvärdens namn: <u>Bestadsrättsföreningen Lyran 12</u> <u>PONTUS DAHLSTRÖM</u>	Hyresgästens namn: <u>Capasia Tomado AB</u> <u>FARUK SADIQUE</u>	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <u>[Signature]</u>	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>[Signature]</u>	Namnförtydligande: <u>PERILIO HADQREN</u>	Namnförtydligande: <u>[Signature]</u>					
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 2015-06-15</u>	Ort/datum: <u>Stockholm 2015-06-15</u>															
Hyresvärdens namn: <u>Bestadsrättsföreningen Lyran 12</u> <u>PONTUS DAHLSTRÖM</u>	Hyresgästens namn: <u>Capasia Tomado AB</u> <u>FARUK SADIQUE</u>															
Namnteckning (firmatecknare/ombud): <u>[Signature]</u>	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>[Signature]</u>															
Namnförtydligande: <u>PERILIO HADQREN</u>	Namnförtydligande: <u>[Signature]</u>															
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den <u>15/6/15</u> <u>Capasia Tomado</u>															
Underskrift	<table border="1"> <tr> <td> Frånträdande hyresgäst (namn): <u>WIKSAB HB</u> </td> <td> Tillträdande hyresgäst (namn): <u>[Signature]</u> </td> <td> Personnr/orgnr: <u>556962-5675</u> </td> </tr> <tr> <td> Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <u>[Signature]</u> </td> <td> ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>[Signature]</u> </td> <td> ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>[Signature]</u> </td> </tr> </table>	Frånträdande hyresgäst (namn): <u>WIKSAB HB</u>	Tillträdande hyresgäst (namn): <u>[Signature]</u>	Personnr/orgnr: <u>556962-5675</u>	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <u>[Signature]</u>	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>[Signature]</u>	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>[Signature]</u>									
Frånträdande hyresgäst (namn): <u>WIKSAB HB</u>	Tillträdande hyresgäst (namn): <u>[Signature]</u>	Personnr/orgnr: <u>556962-5675</u>														
Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <u>[Signature]</u>	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>[Signature]</u>	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>[Signature]</u>														
Hyresvärdens godkännande	<table border="1"> <tr> <td> Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst): <u>ASA WÄHLSTRÖM</u> </td> <td> Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst): <u>FARUK SADIQUE</u> </td> </tr> <tr> <td> Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum: <u>Stockholm 2015-06-15</u> </td> <td> Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>[Signature]</u> </td> </tr> <tr> <td> Hyresvärdens namn: <u>Lyran 12 / Pontus Dahlström</u> </td> <td> Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare): <u>Lyran 12 / Pontus Dahlström</u> </td> </tr> </table>	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst): <u>ASA WÄHLSTRÖM</u>	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst): <u>FARUK SADIQUE</u>	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum: <u>Stockholm 2015-06-15</u>	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>[Signature]</u>	Hyresvärdens namn: <u>Lyran 12 / Pontus Dahlström</u>	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare): <u>Lyran 12 / Pontus Dahlström</u>									
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst): <u>ASA WÄHLSTRÖM</u>	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst): <u>FARUK SADIQUE</u>															
Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum: <u>Stockholm 2015-06-15</u>	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt <u>[Signature]</u>															
Hyresvärdens namn: <u>Lyran 12 / Pontus Dahlström</u>	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare): <u>Lyran 12 / Pontus Dahlström</u>															

130 d

Avser	Hyreskontrakt nr: 12-02	Fastighetsbeteckning: Lyran 12
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Lyran 12	
		Personnr/orgnr: 716419-9817
Hyresgäst	Namn: Capasia Tomado AB	
		Personnr/orgnr: 556962-5675
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>730 510</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>2014</u>. Ska indextalet någon påföljande oktobermånad hastigt 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 oktoberindexföranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2015-06- Hyresvärd: Bostadsrättsföreningen Lyran 12 <i>Pontus Dahlström</i> PONTUS DAHLSTRÖM Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>Cecilia Hagman</i> ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/förtydligande: <i>Cecilia Hagman</i>	Ort/datum: Stockholm 2015-06- Hyresgäst: Capasia Tomado AB <i>Faruk Sadique</i> FARUK SADIQUE Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>Faruk Sadique</i> ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/förtydligande: <i>FARUK SADIQUE</i>

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

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 250,5.

Skillnaden mellan 250,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

PO W A



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 12-02	Fastighetsbeteckning: Lyrans 12
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Lyrans 12	Personnr/orgnr: 716419-9817
Hyresgäst	Namn: Capasia Tornado AB	Personnr/orgnr: 556962-5675
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>59</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ 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.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2015-06-	Ort/datum: Stockholm 2015-06-
	Hyresvärdens namn: Bostadsrättsföreningen Lyrans 12 <i>PONTUS DAHLSTRÖM</i>	Hyresgästens namn: Capasia Tornado AB <i>FARUK SADIQEV</i>
	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>Cecilia Hargren</i>	Namn/teckning (firmatecknare/ombud): <i>FARUK SADIQEV</i>
	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namn/förtydligande: <i>Cecilia Hargren</i>	Namn/förtydligande: <i>FARUK SADIQEV</i>

Handwritten signature

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 hyresvärderna. 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 hyresvärderna 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 var bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet här till (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 hyresavslut.

6.

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

AD A S W

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Bilaga 3 till hyresavtal nr 12-02 ("Hyresavtalet") mellan Bostadsrättsföreningen Lyran 12, org. nr 716419-9817 ("Hyresvärden") och Capasia Tomado AB, org. nr 556962-5675, ("Hyresgästen"). Hyresvärden och Hyresgästen kallas nedan gemensamt för "parterna" och enskilt för "part".

1 Bakgrund

- 1.1 Hyresvärden äger fastigheten Stockholm Lyran 12 ("Fastigheten").
- 1.2 Enligt hyresavtal nr 20-20-0001-3 ("Tidigare Hyresavtalet") har Winsab Handelsbolag, org. nr 969654-7893, förhyrt en restauranglokal om ca 800 kvm i Fastigheten ("Tidigare Lokalen").
- 1.3 Parterna har kommit överens om att Tidigare Lokalen, på Hyresgästens ansvar och bekostnad, ska delas upp i två separata restauranglokaler, varav Hyresgästen enligt Hyresavtalet jämte bilagor, ska hyra en restauranglokal om ca 443 kvm ("Lokalen") av Hyresvärden.
- 1.4 Marken utanför Lokalen ägs av Stockholms Stad. Hyresgästen kan, förutsatt att sådant tillstånd erhålls, komma att ingå avtal med Stockholms Stad om att bedriva uteservering på markområde i anslutning till Lokalen ("Uteserveringen").
- 1.5 Styrelseledamot i Hyresgästen är Forruque Ahmed, pers. nr 681127-0898. Forruque Ahmed kommer att ta aktivt del i driften av verksamheten.

2 Upplåtelse

- 2.1 Hyresvärden upplåter, och Hyresgästen hyr, Lokalen enligt villkoren i Hyresavtalet jämte bilagor. Tidigare Hyresavtalet upphör att gälla samtidigt som hyrestiden enligt Hyresavtalet börjar löpa.

3 Lokalens omfattning och skick

- 3.1 Lokalens omfattning framgår av ritning bilaga 4 (biläggs efter hyresavtalets undertecknande).
- 3.2 Lokalen uthyrs vid Hyresavtalets tecknande i befintligt skick, dock med följande förtydliganden och inskränkningar.
- 3.3 Lokalen, med befintlig inredning, utrustning, och installationer, har i huvudsak iordningställts av Winsab Handelsbolag under Tidigare Hyresavtalet. Hyresvärden

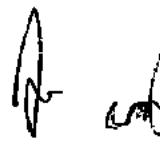
PD J cb W

tar inget ansvar för Lokalens eller tillhörande inredning, utrustning eller installationers skick eller funktion.

- 3.4 Lokalen är vid Hyresavtalets tecknande inte anpassad för Hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska efter Hyresavtalets tecknande, på egen bekostnad avskilja och iordningställa Lokalen till en fullt utrustad och självständigt fungerande restauranglokal som uppfyller alla myndighets- och övriga krav som gäller för verksamheten ("**Ombyggnationen**"). De närmare förutsättningarna för Ombyggnationen beskrivs i punkten 4 nedan.

4 Ombyggnationen

- 4.1 Hyresgästen ska efter Hyresavtalets tecknande redovisa den närmare utformningen av Ombyggnationen genom att tillhandahålla Hyresvärdens detaljerade underlag såsom t.ex. plan- och detaljritningar m.m. för Hyresvärdens godkännande. Hyresgästen får inte påbörja Ombyggnationen innan Hyresvärdens godkända Ombyggnationens utformning enligt redovisat underlag. Hyresgästen ansvarar för att elanläggningen i Lokalen separeras så att Hyresgästen kan ha eget abonnemang för all elförbrukning inom Lokalen. Ombyggnationen ska genomföras på ett fackmannamässigt sätt och i överensstämmelse med gällande lagar, förordningar och byggregler. Hyresgästen svarar på egen bekostnad för inhämtande och uppfyllande av samtliga myndighetstillstånd som kan krävas för Ombyggnationen, exempelvis bygglov m.m. Hyresgästen svarar även för alla kostnader som kan uppstå vid ett eventuellt behov av uppgradering av Fastighetens elanläggning för bedrivande av restaurangverksamhet i Lokalen med hänsyn till att den Tidigare Lokalen kommer att uppdelas.
- 4.2 Ombyggnationen ska utföras av välrenommerade och av Hyresvärdens i förväg godkända entreprenörer, med erforderlig behörighet i berörda delar, exempelvis beträffande, el, VVS, ventilation och utförande av tätskikt. Ombyggnationen ska påbörjas så snart som möjligt och samtliga arbeten ska vara färdiga senast den 30 september 2015.
- 4.3 Byggrester, skräp och avfall m.m. som härrör från Ombyggnationen får inte läggas i Fastighetens soprum. Hyresgästen ansvarar för att sådant material borttransporteras.
- 4.4 Under Ombyggnationen ska Hyresvärdens representant Christer Bengtsson ("**Besiktningsmannen**") beredas tillträde till Lokalen för kontroll och besiktning av Hyresgästens arbeten. Eventuella fel eller brister som Besiktningsmannen påpekar ska omgående åtgärdas av Hyresgästen.

PD   

- 4.5 När Hyresgästen färdigställt Ombyggnationen ska Hyresgästen genast kalla Besiktningsmannen till en slutbesiktning. Om Besiktningsmannen inte godkänner Ombyggnationen vid slutbesiktningen ska Hyresgästen omgående därefter åtgärda de fel och brister som Besiktningsmannen påpekat. Hyresgästen har inte rätt att påbörja verksamheten i Lokalen innan Besiktningsmannen godkänt Ombyggnationen.

5 Verksamhetsföremål

- 5.1 Hyresgästen ska inom Lokalen bedriva restaurangverksamhet med inriktning på servering av vällagad mat. Verksamheten ska marknadsföras och bedrivas under firman Indian Stories.
- 5.2 Verksamheten ska bedrivas utan inslag av dans, hög musik, musikunderhållning, spelautomater, spel eller motsvarande. Utan att i något avseende inskränka vad som anges i föregående mening, får Hyresgästen inte använda Lokalen, eller del av denna, som diskotek, nattklubb, casino eller motsvarande. Hyresgästen får inte utan skriftligt godkännande från Hyresvärden använda Lokalen för annat ändamål än det avsedda, eller ändra användningen av Lokalen.
- 5.3 Hyresgästen förbinder sig att inom Uteserveringen endast bedriva sådan verksamhet som föreskrivs för Lokalen i punkten 5.1 ovan samt att i övrigt bedriva verksamheten på Uteserveringen i överensstämmelse med vad som anges i Hyresavtalet.

6 Öppettider

- 6.1 Hyresgästen har enbart rätt att bedriva verksamhet i Lokalen på följande tider, samt förbinder sig att inte bedriva verksamhet i Lokalen under andra än nedan angivna tider;
- måndag – torsdag mellan 09.00- 24.00,
 - fredag – lördag mellan 09.00 - 01.00; och
 - söndag mellan 09.00- 24.00.
- 6.2 Oberoende av vad som anges ovan i punkt 6.1 om öppettider så får Hyresgästen inte hålla köket öppet och tillaga mat i Lokalen efter kl. 22.30.
- 6.3 Hyresgästen får efter skriftligt godkännande av Hyresvärden, vid enstaka tillfällen, bedriva verksamhet i Lokalen under måndag – torsdag till och med kl. 01.00. Hyresgästen ska i förekommande fall inhämta Hyresvärdens skriftliga godkännande senast en vecka innan det aktuella tillfället.

PO

[Handwritten signature]

- 6.4 Oberoende av vad som anges i Hyresavtalet i övrigt ska Hyresgästen betala ett vite om 25 000 kr för varje tillfälle Hyresgästen bryter mot bestämmelsen i punkt 6.1–6.3. Vite utgår dock högst med 25 000 kr per tillfälle. Vitet förfaller till betalning vid Hyresvärdens anfordran.

7 Ordning och skick

- 7.1 Det är av största vikt för Hyresvärden att verksamheten ger ett propert intryck, utvändigt och invändigt, och att det inte förekommer gräll utsmyckning.
- 7.2 Hyresgästen ska upprätthålla god ordning inom Lokalen och på Uteserveringen och tillse att boende i huset, andra hyresgäster, grannar och annan tredje part inte störs av ljud, lukt, rök, ljus, eller annan störning från verksamheten. Hyresgästen svarar för eventuella ersättningsanspråk som kan komma att riktas mot Hyresvärden med anledning av störningar från Verksamheten.
- 7.3 Hyresgästen svarar oberoende av vållande för skador som orsakas av gäster och besökare till Lokalen.

8 Underhåll

- 8.1 Hyresvärden svarar för och bekostar underhåll och utbyte av Fastigheten och av anläggningar som behövs för Fastighetens allmänna funktion och skötsel såsom t.ex. system för värme och VA. Hyresgästen svarar för och bekostar allt inre underhåll och utbyte avseende Lokalen såsom ytskikt på golv, väggar och tak, inredning och utrustning, liksom för underhåll och utbyte av sådana installationer som enbart tjänar Lokalen. Hyresgästen svarar även för löpande drift och skötsel av Lokalen med tillhörande tekniska system, inklusive bland annat rensning av vattenlås, rengöring av filter och liknande.
- 8.2 Om Hyresgästen brister i sitt underhålls- och skötselansvar och detta är till men för Hyresvärden har Hyresvärden rätt att avhjälpa bristen på Hyresgästens bekostnad. Hyresvärden skall dock först ge Hyresgästen möjlighet att inom skälig tid avhjälpa bristen.
- 8.3 Hyresgästen skall omedelbart informera Hyresvärden om skada eller brist uppstår i Lokalen.

9 Avflyttning

- 9.1 Vid hyresförhållandets upphörande ska Hyresgästen återlämna Lokalen i godtagbart skick samt bortföra all sin egendom från Lokalen med undantag av inredning, utrustning som ersätter inredning och utrustning som tillhandahållits av Hyresvärden.



Hyresgästen ska innan avflyttningen städa Lokalen, genomföra golvvård, fönsterputsning samt reparera eventuella skador i Lokalen eller på Fastigheten i övrigt, som går utöver normalt slitage. Av Hyresgästen utförda ombyggnads- och inredningsarbeten ska, om annan överenskommelse inte har träffats, avlägsnas och Lokalen återställas till tidigare utförande.

- 9.2 Om Lokalen vid hyrestidens utgång brister i städning eller skick äger Hyresvärden rätt att åtgärda bristen på Hyresgästens bekostnad.
- 9.3 Egendom som vid avflyttningen kvarlämnas i Lokalen utan Hyresvärdens medgivande, äger Hyresvärden efter eget gottfinnande antingen tillgodogöra sig utan ersättning, eller kassera på Hyresgästens bekostnad.

10 Andrahandsuthyrning och överlåtelse

- 10.1 Parterna är överens om att Hyresavtalet har ingåtts bl.a. under förutsättning att Forruque Ahmed är verksam i, och har ansvaret för, Hyresgästens verksamhet.
- 10.2 Mot denna bakgrund är parterna överens om att Hyresgästen inte har rätt att överlåta hyresrätten till Lokalen eller någon rättighet respektive förpliktelse enligt Hyresavtalet utan skriftligt samtycke från Hyresvärden. Parterna är även överens om att Hyresgästen inte ska hyra ut Lokalen i andra hand eller inhysa någon i Lokalen utan skriftligt samtycke från Hyresvärden.
- 10.3 Mot bakgrund av att Hyresavtalet har ingåtts bl.a. under förutsättning att Forruque Ahmed är verksam i och har ansvaret för Hyresgästens verksamhet har överenskommit om följande. Forruque Ahmed biträder Hyresavtalet. Vidare förbinder sig Hyresgästen att tillse att aktieägarna i bolaget inte överlåter aktie/aktier till annan utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.
- 10.4 Hyresvärden får dock inte vägra att lämna samtycke enligt ovan om det sker till part som Hyresvärden skäligen kan godta och förutsättningarna för hyresnämndens tillstånd till överlåtelse respektive andrahandsuthyrning föreligger enligt hyreslagens bestämmelser.
- 10.5 För det fall Hyresgästen och/eller Forruque Ahmed bryter mot punkten 10.3 ovan ska de solidariskt med varandra betala ett vite om 500 000 kr till Hyresvärden. Vitet förfaller till betalning vid Hyresvärdens anfordran.

11 Förtida uppsägning

- 11.1 Hyresgästen är införstådd med och accepterar att det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Hyresavtalets bestämmelser om Lokalens användning enligt punkten

PO

Ar
and
W

5 ovan följs under hela hyresförhållandet. Hyresgästen är vidare införstådd med att det är av synnerlig vikt för Hyresvärdens att överlåtelse och andrahandsuthyrning enligt punkten 10 ovan inte sker utan Hyresvärdens samtycke.

- 11.2 Om Hyresgästen bryter mot nämnda bestämmelser i Hyresavtalet är parterna överens om att Hyresvärdens ska ha rätt att säga upp Hyresavtalet till omedelbart upphörande och avflyttning.

12 Skyltar m.m.

- 12.1 Hyresgästen äger rätt att genom skylt eller motsvarande, marknadsföra verksamhetens firma på Fastighetens fasad, under förutsättning, dels att Hyresvärdens skriftligen har godkänt storlek, utformning och placering, dels att Hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter.
- 12.2 Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd förändra utformningen av Fastighetens fasad, bl.a. innefattande skyltfönster, väggar, entréer och andra anordningar. Hyresgästen äger inte rätt att sätta upp markiser, skyltskåp, vepor, antenner, parabol, automater eller andra anordningar utanför Lokalen utan att först inhämta Hyresvärdens skriftliga tillstånd.

13 Avfallshantering

- 13.1 Hyresvärdens tillhandahåller i anslutning till Lokalen ett gemensamt utrymme för sophantering. Hyresgästen nyttjar det gemensamma utrymmet tillsammans med annan lokalhyresgäst. Emballage och sophämtning ombesörjs och bekostas dock av respektive hyresgäst.
- 13.2 Hyresgästen ansvarar tillsammans med den andra lokalhyresgästen för att hantering av avfall sker på ett sådant sätt att det inte orsakar olägenheter för andra boende/hyresgäster och/eller tredje man i allmänna utrymmen.
- 13.3 Pallar, backar, returemballage, transportvagnar etc., som ska returneras till Hyresgästens leverantörer får inte ställas upp eller förvaras i utrymmen som inte ingår i den förhyrda Lokalen.
- 13.4 Hyresgästen har det fulla ansvaret för att sopor och avfall hanteras enligt gällande miljöregler och bestämmelser. Hyresgästen har också en skyldighet att informera sina anställda om gällande miljöregler och bestämmelser.

PO A CW

14 Ventilation

- 14.1 Hyresgästen ska i samband med Ombyggnationen i Lokalen iordningställa för verksamheten erforderligt dimensionerad till- och frånluftsventilation, brandspjäll samt anordningar för köksfläktar. Hyresgästen ska således bl.a. tillse att till- och frånluften är dimensionerad och har sådan kapacitet att t.ex. matos och lukt inte sprids inom Fastigheten eller annars orsakar störningar för boende, grannar och annan tredje part. Ventilationsanläggningen ska utformas i enlighet med gällande myndighetskrav och byggregler.
- 14.2 Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för underhåll och utbyte av ventilationsanläggningen samt för att ventilationsanläggningen vid var tid uppfyller gällande lagar och förordningar. Hyresvärden bekostar dock utbyte av ventilationsanläggningens filter vid två tillfällen per år. Hyresgästen är medveten om att befintlig kanalisation för köksfläktar kommer att delas med hyresgäst i intilliggande lokal.

15 Fettavskiljare

- 15.1 I Lokalen finns en fettavskiljare som Hyresgästen ska dela med hyresgästen i intilliggande lokal. Hyresvärden tar inget ansvar för fettavskiljarens funktion eller skick.
- 15.2 Hyresgästen ska ingå överenskommelse med hyresgästen i den intilliggande lokalen om att nyttja fettavskiljaren. Hyresgästen ska tillsammans med den andra lokalhyresgästen ombesörja och bekosta all tillsyn, skötsel och underhåll, inklusive utbyte, avseende fettavskiljaren. Hyresgästen ska tillsammans med den andra lokalhyresgästen, eller var för sig, teckna serviceavtal avseende rengöring och skötsel av fettavskiljaren med avfallsentreprenör som skäligen kan godtas av Hyresvärden.
- 15.3 Hyresgästen ska tillse att tömning av fettavskiljaren sker mellan kl. 07.00 till 16.00 under vardagar, i syfte att hanteringen ska orsaka så få olägenheter som möjligt.

16 Gas

- 16.1 Hyresgästen ska teckna eget abonnemang för leverans av gas. Hyresgästen står således för samtliga kostnader avseende gasförbrukning.

17 Brandskydd

- 17.1 Enligt lagen om skydd mot olyckor (2 kap. 3§) gäller följande. En ägare av byggnader är skyldig att i skriftlig form till kommunen lämna en redogörelse för

RO

h

b.

me

brandskyddet i Fastigheten eller i anläggningen. Hyresgästen är skyldig att lämna Hyresvärden de uppgifter som behövs för att denne ska kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet.

- 17.2 Hyresgästen respektive Hyresvärden ska, om Lokalen omfattas av krav på skriftlig redogörelse för brandskydd, på begäran av den andre parten lämna den information om Fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna punkt 16 och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. 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.
- 17.3 Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för verksamheten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i Lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som har försett Lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som Hyresvärden har installerat i Lokalen.
- 17.4 Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten har installerat eller som i annat fall har inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som har uppkommit till följd av att parten inte har utfört en åtgärd som han har varit skyldig att vidta.

18 Säkerhet

- 18.1 Hyresgästen ska som säkerhet för Hyresgästens samtliga förpliktelser enligt Hyresavtalet senast den 18 juni 2015 överlämna en bankgaranti till Hyresvärden uppgående till ett belopp om fyrahundratusen (400 000) kr.

(Ort och datum)

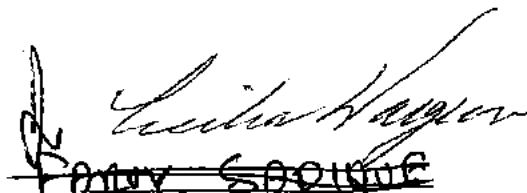
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LYRAN 12



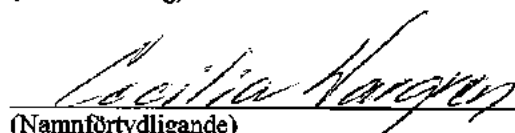
(Namnteckning)



(Namnförtydligande)


~~Pontus Dahlström~~

(Namnteckning)



(Namnförtydligande)



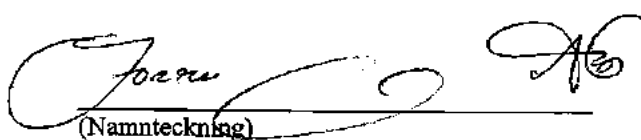
(Ort och datum)

CAPASIA TOMADO AB



(Namnteckning)

FARUK SADIKOV
(Namnförtydligande)



(Namnteckning)

FORRUQUE E AHMED.
(Namnförtydligande)

Härmed bekräftas att Forruque Ahmed biträder vad som anges i Hyresavtalet.

(Ort och datum)

FORRUQUE AHMED

