

HYRESAVTAL FÖR LOKAL

Hyresvärd: BRF Väduren 14, org.nr: 769602-0168

Birger Jarlsgatan 95
113 56 Stockholm
Telefon: 070-5366111

Hyresgäst: Restaurang BJ95 AB, org.nr: 559012-2841

Birger Jarlsgatan 95
113 56 Stockholm
Telefon: 070-7506013

Lokal

Belägenhet:

Lokal inom fastighet BRF Väduren 14, Birger Jarlsgatan 95, 113 56 Stockholm.

Omfattning:

Lokalen omfattar en yta på ca 85 kvm BV och ca 93 kvm KV.

I lokalen ingår även:

Plats för skylt/skyltskåp/automat.

Hyrestid/upsägning

Upplåtelsen gäller för en tid av 3 år, med tillträdesdag 2015-09-11 och avträdesdag 2018-09-11 samt med en uppsägningstid på 9 månader. Sker ej uppsägning på föreskrivet sätt förlängs avtalet med 3 år för varje gång.

Mervärdesskatt

Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Denna som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Hyra

Hyresgästen ska förskottsvis per månad betala hyra med 19 655 kronor. Årshyran är således 235 860 kronor. Ändring av hyran sker i enlighet med bifogad indexklausul, bilaga 1.

Värme och varmvatten ombesörjs av hyresgästen.

VA-tillägg:

Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp erlägga ersättning för sin andel av fastighetens VA-kostnader enligt redovisning.

Fastighetsskatt:

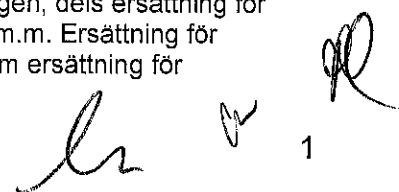
Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlägga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 100 %. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 18 672 kr/år.

Hyrans betalning

Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början genom insättningen på hyresvärdens bankgiro nr 5066-4739.

Ränta, betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen Om ersättning för inkassokostnader m.m.



Oförutsedda kostnadsökningar

Skulle efter avtalets tecknande – för avtal löpande på längre tid än tre år - oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta
- b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och so hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlagga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel är % (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till i fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsökningen).

Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan. Ersättningen erläggs enligt regler om hyrans betalning i detta avtal.

Upplåtelse

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till restaurangverksamhet.

Skick

Inredning och utrustning:

Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning och utrustning. Bl a åligger det hyresgästen att ansvara för ventilationssystemet i sin helhet, fettavskiljare m.m. erforderlig utrustning. Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick.

Lås:

Det åligger hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.

El:

Hyresgästen svarar genom eget abonnemang för lokalens el ström.

Skyltar mm:

Hyresgästen äger efter samråd med värden uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner.

Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågavarande väggar.

Skador på skyltfönster mm:

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

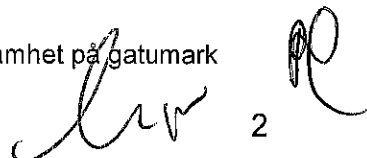
Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.

Emballage och sophämtning:

Hantering av emballage och sopor ombesörjs och bekostas av hyresgästen. Hyresvärden tillhandahåller utrymme för sopkärl. Hyresgästen svarar för sopkärl samt emballage och sophämtning. Dessutom åligger det hyresgästen att ständigt hålla rent och snyggt i utrymmet.

Uteservering

Hyresvärden har ingen erinran mot att hyresgästen får bedriva uteserveringsverksamhet på gatumark under förutsättning att tillstånd till sådan servering lämnas av Stockholms Stad.



2

Underhåll

Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.

Hyresgästen ska inte erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. I det fall förhyrningen gäller butikslokal/hantverkslokal med verksamhet beroende av kundtillströmning ska klausulen äga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffats.

Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och värden till följd därav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift ska hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.

Städning

Städning av lokalen samt del av soprum som nyttjas av hyresgästen ombesörjs och bekostas av hyresgästen.

Snöröjning och sandning

Snöröjning och sandning i anslutning till lokalen ombesörjs och bekostas av hyresgästen.

Force majeure:

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

Säkerhet:

Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av en deposit lämnas senast 2015-09-08. Depositionen om 60 000 kr inbetalas till hyresvärden.

Störningar för boende i fastigheten

Hyresgästen förbinder sig att nyttja lokalen på sådant sätt att störningar för boende i fastigheten ej uppkommer. Särskilt avtalas följande:

- Verksamhetens öppettider begränsas så att sista servering sker senast kl 22.00, och att lokalen skall vara utrymd senast kl 23.00.
- Eventuell bakgrundsmusik skall alltid hållas på sådan nivå att boende ej störs, och skall ej förekomma efter kl 22.00.
- För den händelse att vedugn för pizzabakning medför störningar i form av lukt, sot eller rök, förbinder sig hyresgästen att snarast avhjälpa detta.
- Hyresgästen förbinder sig att avhjälpa eventuella bullerstörningar från ventilationsanläggningen.
- Hyresgästen förbinder sig att i övrigt vidta åtgärder för att undvika störningar för boende.

Lösande av skuld:

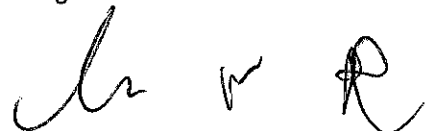
En förutsättning för detta avtals giltighet är att föregående hyresgästs eventuella skulder till hyresvärden löses till fullo.

Fullständig reglering

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

Rättsordning/tvist

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

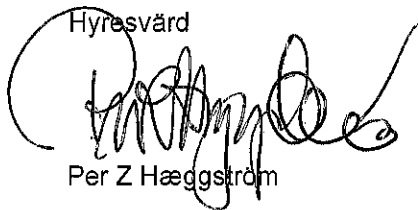


Underskrift

Detta avtal, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.

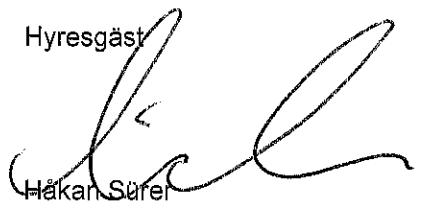
Stockholm den 11 september 2015

Hyresvärd

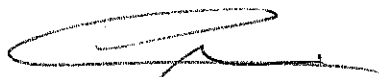


Per Z Hæggström

Hyresgäst



Håkan Sören



Carl Modigh

Överenskommelse om avflyttning

På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m
från vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.

Ort/datum

Hyresvärd

Hyresgäst

Bilaga 1

Indexklausul för lokal

Av det i hyreskontraktet angivna hyresbeloppet (235 860 kronor) ska 100% eller 235 860 kr utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillägg utgå med en viss procent på bashyran.

Ovan angivna bashyra är anpassad till indextalet (konsumentprisindex) för oktober månad år 2011. Detta indextal (bastalet) är 313,42.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i relation till bastalet ska bashyran justeras med samma procenttal varmed indextalet ändrats i relation till bastalet. Härefter ska tillägg utgå i relation till indexändringarna, vilket innebär att hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Har indextalet sjunkit i förhållande till bastalet blir hyran lika med det i kontraktet angivna beloppet (något tillägg utgår alltså inte i detta fall).

Hyresändringen genomförs alltid från 1 januari året efter det att oktoberindex omräknats.

Beräkningsanvisning

Så här beräknas hyrestillägget:

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet (oktoberindex minus bastalet).
- 2) Dividera skillnaden med bastalet.
- 3) Multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran.

Hyrestillägg utgår endast om skillnaden enligt punkt 1 ovan är positiv.

Exempel, hyrestillägg 2007

Bastalet = 281,0 (2004)

Oktoberindex 2006 = 286,1

Bashyra = 50 000 kr

- 1) $286,1 - 281,0 = 5,1$
- 2) $5,1 / 281,0 = 0,0181494....$
- 3) $0,0181494.... \times 50\,000 = 907,50 \text{ kr (hyrestillägg)}$

Stockholm den 11 september 2015

BRF Väduren 14

Per Z Hæggström

Carl Modigh

Restaurang BJ95 AB

Håkan Sürer