

HYRESKONTRAKT

för lokal

Sida 1 (2)

Nr 2-22002-3

Undertecknade har denna dag träffat följande hyreskontrakt:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller



Hyresvärd	Stiftelsen Oscar Hirschs <i>Minne</i> .		
Hyresgäst(er)	Badur AB	Personnr/orgnr	556581-2228
Lokalens adress	Kommun	Kvarter/stadsåga	
	Gata	Trappor	Lägenhet nr
	Valhallvägen 176, 115 27 STOCKHOLM	BV	22002
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Restaurang		
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan	Kontorsarea i plan	Lagerarea i plan
	m ² ca 88	m ²	m ²
	Övriga utrymmen plan	m ² ca 2	
	<input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar)		bilaga 3
	<input type="checkbox"/> tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> plats för skylt	<input type="checkbox"/> plats för skylt-skåp/automat
	<input type="checkbox"/> parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> uthus
Inredning	Lokalen uthyrs		
	<input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning	<input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bil	
	Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick.		
Kontraktstid	Från och med den	Till och med den	
	2000-01-01	2003-09-31	
Uppsägningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst	9	månader
Förlängningstid	före den avtalade hyrestidens utgång	3	år varje gång
	I annat fall är kontraktet förlängt med		
Hyra	Kronor	135.000,00	per år utgörande
	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg	bilaga
Index-klausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul		1
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av	Varmvatten tillhandahålls	
	<input checked="" type="checkbox"/> hyresvärdens <input type="checkbox"/> hyresgästens	<input checked="" type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>	
Kostnad	<input type="checkbox"/> Bränsle/värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul		bilaga
Va-kostnad	<input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul		bilaga
Kyla ventilation	<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul		bilaga
El	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran		<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang
Trappstädning	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran		<input type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen
Emballage- och sophämtning	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran		<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärdens att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran		<input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen
Fastighets-skatt	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran		<input checked="" type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse
			bilaga 2
Oförut-sedda kostnader	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 pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärdens åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från tillrädd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärdens för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är _____ procent (har andelen ej angetts beräknas den i förhållande till i fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsökningen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighets-skatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan. Ersättning erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärde-skatt (moms)	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärdens är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärdens efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning 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.		

HYRESKONTRAKT

för lokal

Sida 2 (2)

Nr 2-22002-3

Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartal <input type="checkbox"/> kalendermånads början genom insättning på	postgiro nr 948100-3	bankgiro nr
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.		
Underhåll mm	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning.	Dock att hyresgästen svarar för	
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av tillhandahållen inredning.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	
	<input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		
	Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttanderätten 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 skall utföras. I det fall förhyrningen gäller butikslokal/hantverkslokal med verksamhet beroende av kundtillströmning skall klausulen äga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffats.		
Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsmyndighet, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att 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 härav enligt reglerna PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till värden utge motsvarande belopp			
Skyltar markiser fönster dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med värden uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning vägra 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 återuppmontera 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 ifrågakvarande väggar.		
<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av överkan å skyltfönster, entrédörrar och skyltar.			
<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.			
Läs-anordningar	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana läs- och slödskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.		
Force majeure	Hyresvärden fritager 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 arbetsinsättelse, 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 <input type="checkbox"/> bankgaranti <input checked="" type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den		bilaga 4
Särskilda bestämmelser	Personlig borgen lämnas av Musa Badur 480527-2392 Restaurangägaren ansvarar för städning av tomtmark om denna utnyttjas för restaurangverksamheten. I övrigt gäller att ordningsregler för området efterföljs.		
Underskrift	Detta kontrakt, 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.		
	Ort/Datum Stockholm 99-12-17 STEFELSEN OSCAR HIRSCHS MINNE 	Ort/Datum Stockholm 99-12-17 Hyresgäst BADUR AB 	
Överenskommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m		
	Ort/Datum	Hyresvärd	Hyresgäst
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlätas fr o m den		
	på		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Pers nr/org nr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/Datum	Hyresvärd	

INDEXKLAUSUL
för lokal
Nr 2-22002-3

Avser	Hyreskontrakt nr 2-22002-3	I fastigheten Fältprästen 5	
Hyresvärd	Stiftelsen Oscar Hirschs <i>Minne.</i>		
Hyresgäst	Badur AB		
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 135000 skall 100 % eller 135000 kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <p>För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</p> <p>För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran istället anpassas till indextalet för oktober månad under samma tid.</p> <p>Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år.</p> <p>Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 1999</p> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit med minst tre (3,0) enheter i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. För att hyresändring i fortsättningen skall ske fordras att index för någon oktobermånad höjts eller sänkts med minst tre (3,0) enheter i förhållande till det indextal, som gällde vid det senaste tillfället då hyran ändrats enligt denna klausul.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p>		
Underskrift	Ort/datum Stockholm <i>99-12-17</i>	Ort/datum Stockholm 1999-12-17	
	Hyresvärd STIFTELSEN OSCAR HIRSCHS MINNE <i>Frey Stenlund</i>	Hyresgäst BADUR AB <i>Ulfen Becker</i>	
		Hyresgäst	

Denna blankett är utskriven med HogiaHyra.

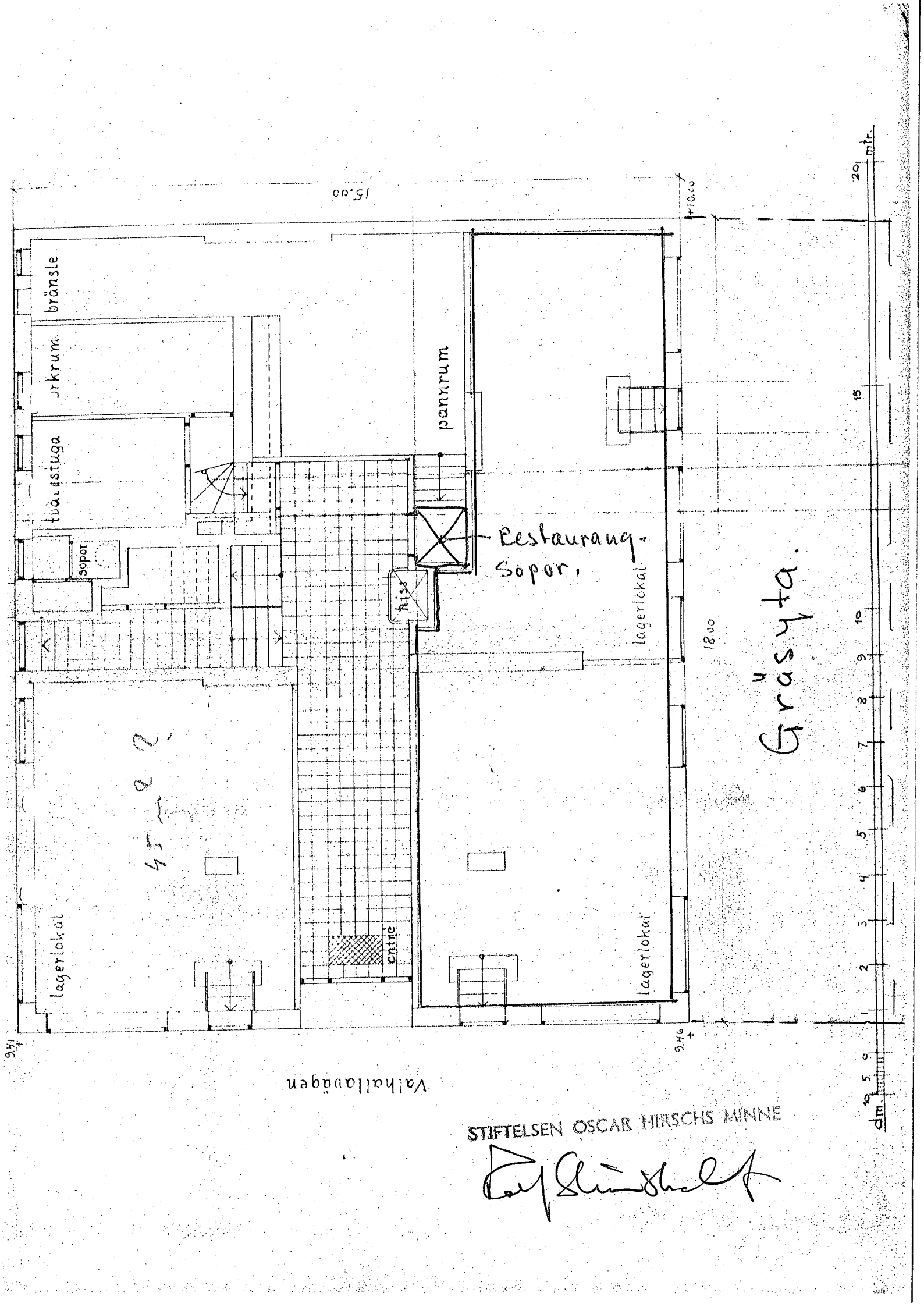
FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL för lokal

Nr 2-22002-3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Tillhör	Hyreskontrakt nr 2-22002-3		I fastigheten Fältprästen 5	
Hyresvärd	Stiftelsen Oscar Hirschs <i>Minne</i>			
Hyresgäst	Badur AB			
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter.			
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utöver hyran erlägga sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt. Hyresgästens andel är 67 procent. Fastighetsskattetillägget som för närvarande är 9161 kr erläggs samtidigt i hyran.			
	<input type="checkbox"/> På lokalen belöpande andel av fastighetsskatten ingår i hyran och utgör för närvarande kr. Lokalens andel är procent. Hyresgästen skall samtidigt med hyran erlägga sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten till den del ändringen överstiger den i hyran ingående fastighetsskatten.			
Underskrift	Ort/datum Stockholm 1999-12-17		Ort/datum <i>Stockholm - 1999-12-17</i>	
	Hyresvärd STIFTELSEN OSCAR HIRSCHS MINNE <i>[Signature]</i>		Hyresgäst BADUR AB <i>[Signature]</i>	

Denna blankett är utskriven med Hogia Hyra.



15.00

10.00

20 mtr.

15

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

5

10

dm

bränsle

vrkrum

trärestuga

sopor

lagerlokal

45402

hiss

pannrum

Restaurang + Sopor.

lagerlokal

18.00

Gräsytta.

lagerlokal

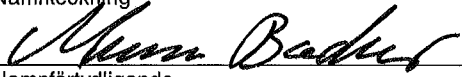
9.76

Valhallavägen

STIFTELSEN OSCAR HIRSCHS MINNE

O. Lindholm



Tillhör	Hyreskontrakt nr 2-22002-3	i fastigheten Fältprästen 5	upprättat den 1999-12-17
Hyresvärd	Stiftelsen Oscar Hirschs Minne		
Hyresgäst	Badur AB		
Borgen	<p>För hyresgästens fullgörande av skyldigheterna såväl enligt ovan nämnda hyresavtal som enligt hyreslagen (12 kap jordabalken) ävensom</p> <p>att ersätta värden för</p> <ul style="list-style-type: none">— inkassokostnader— av domstol utdömda rättegångskostnader— styrkta kostnader för hyresgästens avhysning och— ränta å samtliga ovan angivna obetalda belopp <p>samt att ersätta värden för</p> <p>kostnader uppkomna i anledning av mål som handlagts vid kronofogdemyndighet enligt lag (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning</p> <p>går undertecknade i borgen en för båda och båda för en såsom för egen skuld. Denna förbindelse gäller även vid förlängning av hyresavtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum Stockholm 1999-12-17	Ort/datum	
	Namnteckning 	Namnteckning	
	Namnförtydligande Musa Badur	Namnförtydligande	
	Pers nr/org nr 480527-2392	Pers nr/org nr	
	Adress Dommarstigen 12 B 151 52 Södertälje	Adress	
Upplysningar	<p>Borgen är ett åtagande av en eller flera personer att ansvara för att annan - i detta fall hyresgäst - fullgör sina förpliktelser.</p> <p>Den som går i borgen kallas borgensman.</p> <p>Att borgen ingås som för egen skuld innebär att hyresvärden kan kräva betalning direkt av borgensmannen så snart hyresgästen försummar sin betalningsskyldighet.</p> <p>Om två borgensmän svarar en för båda och båda för en för exempelvis en hyresfordran svarar de solidariskt, dvs envar av dem kan av värden krävas att betala hela skulden.</p> <p>Den borgensman som tvingas betala hela beloppet kan återkräva sin andel av den andre borgensmannen.</p> <p>När borgen tecknas för en hyresgäst bör envar borgensman erhålla kopia av borgensförbindelsen jämte kopia av hyresavtalet. Hyresvärden och hyresgästen fogar sina ex av borgensförbindelsen som bilaga till hyresavtalet.</p> <p>Skulle hyresgästen inte uppfylla sina åtaganden, exempelvis inte betala hyran, bör värden underrätta borgensmannen så snart som möjligt så att denne har möjlighet att vidta åtgärder innan skulden blivit alltför stor.</p>		