

Kompletterande hyresavtal

Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet (hyresvärden) hyr ut en lokal för restaurangverksamhet till Petite France AB (bolaget) i föreningens fastighet. Det nu gällande 4-åriga hyresavtalet löper under perioden 140101-171231. Uppsägning för omförhandling ska ske senast nio månader före avtalstidens utgång, dvs senast 170331.

Under 2016 har bolaget överlåtits från Peter Hartai till två delägare, Johan Verre och Grzegorz Wojcik. Därefter har Grzegorz Wojcik från och med 170101 överlåtits sin ägarandel i Petite France AB till Johan Verre, som därmed är ensam ägare till Petite France AB (se bilaga).

Under denna tid har Petite France AB fått ett nytt organisationsnummer = 559076-5730 (tidigare organisationsnummer 556851-7873).

Hyresvärden och bolaget har överenskommit om ett nytt hyresavtal för en 5-årsperiod, från 17-01-01 till 21-12-31. För detta avtalar parterna om att kallhyran höjs med procentsatser enligt nedanstående tabell utöver löpande konsumentprisindex:

		Befintlig avtalsperiod	Ny avtalsperiod				
		2017	2018	2019	2020	2021	
Fyra års förlängning från 2018	Hyreshöjning jämfört med 2016	5%	5%	15%	0%	0%	
(Hyreshöjning från 170101)	Totalt jämfört med 2016	5%	10%	25%	25%	25%	

Alla andra delar i det gällande hyresavtalet förblir oförändrade under hela hyrestiden fram till 21-12-31.

Stockholm 170306

För Brf Fågelbärsträdets styrelse

Gunnar Akner
styrelseordförande

Philip Holm
styrelseledamot

Stockholm 6/3 2017

För Petite France AB

Johan Verre
ägare



Bostadsrättsföreningen
John Erikssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet		Personnr/forgnr: 702000-6826			
Hyresgäst	Namn: Petite France AB		Personnr/forgnr: 556851-7873			
	Aviseringsadress: John Ericssonsgatan 6					
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Fågelbärsträdet 13				
	Gata: John Ericssonsgatan 6, 112 22 Stockholm	Trappor/hus:	Lokalens nr:			
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Restaurang ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga:					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets 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	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Butiksarea	bv	180	Lagerarea	kv	106
	Övrig area	ute	80			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 1					
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☒ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 1 januari 2014		Till och med den: 31 december 2017			
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 775.000 kr per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 2					
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 3					
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden 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: 4	
	Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4	
	Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4	
	Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga: 4	
Ventilation		☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga: 4		
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☐ hyresgästen					

AE

AM

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakt tecknande 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:
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: 4
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 _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (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)	Hyresgästens momsplikt ☒ 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 efter beslut av Skatteverket blir 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. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	PlusGiro nr:	BankGiro nr:	
	☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på	anvisat konto	anvisat konto	
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.			
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.			

Bebil
för
nov-1
81.386
A+

12

[Handwritten signature]

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.	☐ Hyresgästen svarar dock för	Bilaga:
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 för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl 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 ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver ☒ enl bilaga	Bilaga: 4
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		
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 bifogad 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 yttreväggarna 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 bifogad 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. ☐ 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.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

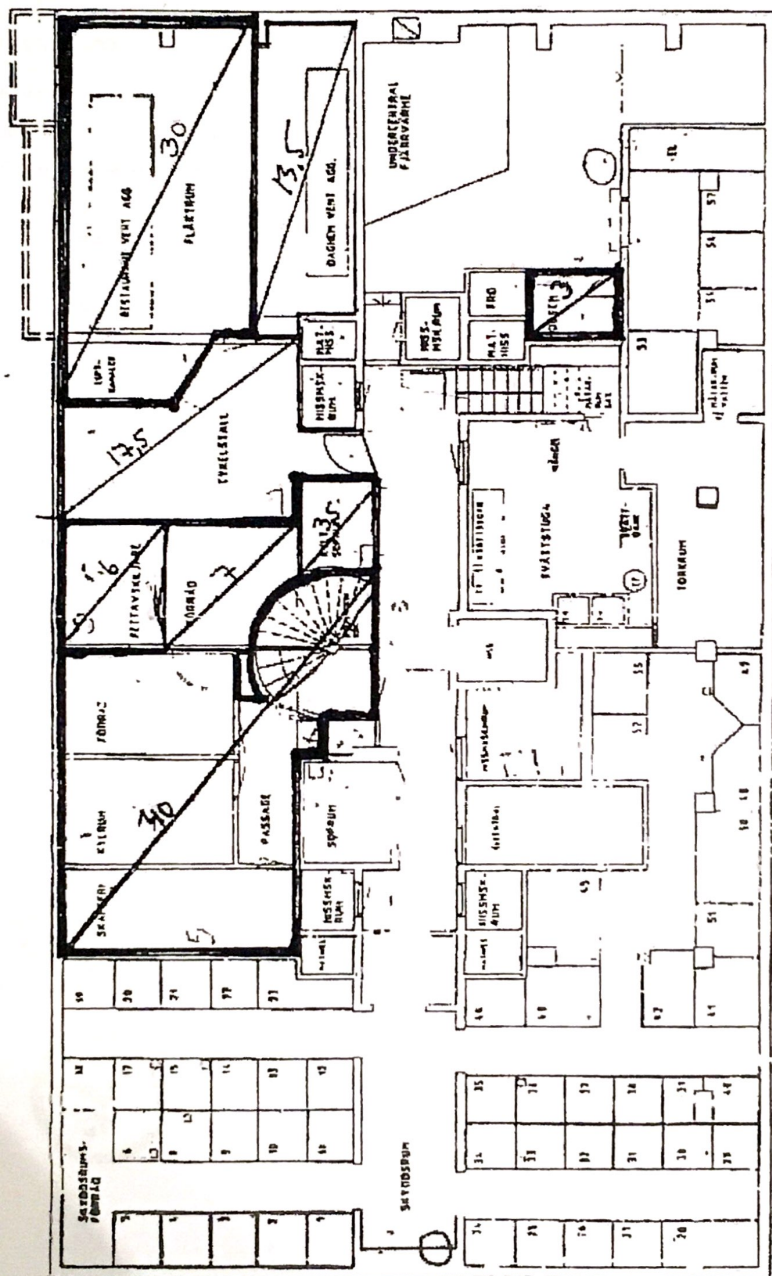
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

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 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 hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.
Force majeure	Hyresvärdens 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 arbetsinsättelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.
Personuppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)
Särskilda bestämmelser	Se bilaga 4
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: Stockholm den 10/12 2013 Ort/datum: Stockholm den 6/12 2013 Hyresvärdens namn: Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet Hyresgästens namn: Petite France AB Namnteckning (förmåtecknare/ombud): ☒ Förmåtecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnteckning (förmåtecknare/ombud): ☒ Förmåtecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnfortydligande: Brf Fågelbärsträdet John Ericssonsgatan 6 112 22 STOCKHOLM Namnfortydligande: Peter Hartai
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den 01.10.2016 till GRUNDSTENEN AB 156103 Frånträdande hyresgäst (namn): U.N.A. PETITE FRANCE AB Tillträdande hyresgäst (namn): Petite France Namnteckning (frånträdande hyresgäst): 556851-7873 Namnteckning (tillträdande hyresgäst): Johan Verre Namnfortydligande (frånträdande hyresgäst): Namnfortydligande (tillträdande hyresgäst): Johan Verre Hyresvärdens godkännande: HARTAI Namnteckning (förmåtecknare/ombud): GRZEGORZ WOJCIS Hyresvärdens namn: GRZEGORZ WOJCIS



A PH
A J. R. W
#

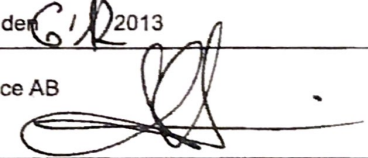
Nu. 51 Vårdsträdets nr 13



Skallarsväng

Bilag Källare

A PH T
S
R
JW
#

Avser	Hyreskontrakt nr: 101	Fastighetsbeteckning: Fågelbärsträdet 13
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet	Personnr/orgnr: 702000-6826
Hyresgäst	Namn: Petite France AB	Personnr/orgnr: 556851-7873
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>775.000</u> kr ska <u>100</u> % eller <u>775.000</u> 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 _____. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den <u>10/12</u> 2013 Hyresvärd: Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/förtydligande: <u>Philip Holm</u>	Ort/datum: Stockholm den <u>6/12</u> 2013 Hyresgäst: Petite France AB Namn/teckning (firmatecknare/ombud):  Namn/teckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namn/förtydligande: Peter Hartai

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

HE

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

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

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

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

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

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

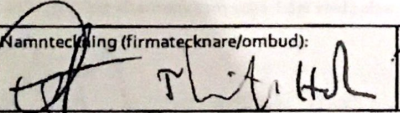
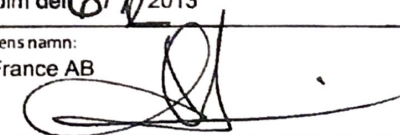
Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

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

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



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 101	Fastighetsbeteckning: Fågelbärsträdet 13
Hyresvärd	Namn: Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet	Personnr/orgnr: 702000-6826
Hyresgäst	Namn: Petite France AB	Personnr/orgnr: 556851-7873
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>73,9</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>46 550</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. 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: Lokalens andel av fastighetens totala lokalyta samt del av mark ($495/366 = 73,9\%$) På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den <u>10/12</u> 2013 Hyresvärdens namn: Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: <u>Philip Korm</u>	Ort/datum: Stockholm den <u>6/12</u> 2013 Hyresgästens namn: Petite France AB Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Peter Hartai



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

HE

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.

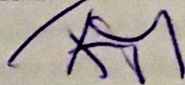
Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra var i bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

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



Bilaga 4 till hyresavtal mellan Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet och Petite France AB

I denna bilaga betecknas fortsättningsvis Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet med "föreningen" och Petite France AB med "bolaget".

A. Beskrivning av avtalet

Avtalet är ett kallhyresavtal, d.v.s. bolaget betalar en kallhyra för lokalen. Utöver hyran skall hyresgästen erlagga kostnader för uppvärmning, vattenförbrukning samt drift och service enligt särskild specifikation nedan.

Alla kostnader för

1. övrig drift och service
2. ersättningsinvesteringar avseende skadat eller förslitet material eller försliten utrustning

tillhörande de av bolaget förhyrda lokalerna och som krävs för full funktion av respektive installation/utrustning skall i sin helhet betalas av bolaget.

Separata avtal

Bolaget skall upprätta särskilda avtal avseende

- tömning av fettavskiljare
- sotning av imkanaler (inkl. brandsyn)
- tömning av restaurangens kylsoprum
- leverans av gas
- leverans av elektricitet
- brandsyn från brandmyndighet

och lämna kopia av respektive avtal till föreningen styrelse. Bolaget är skyldig att följa vid varje tillfälle gällande förordning angående ovanstående.

B. Debitering av kallhyra jämte tillägg

Föreningen debiterar bolaget hyran månadsvis inkluderande ersättning avseende uppvärmning, vattenförbrukning, drift och service av utrustning, samt fastighetsskatt enligt följande specifikation:

1. Uppvärmning

Bolaget skall betala sin andel av fastighetens totala kostnad för uppvärmning (fjärrvärme) enligt vid varje tillfälle gällande energipris i Stockholm. Enligt en kalkyl upprättad av föreningens VVS konsult, Stig Karlsson 920310 uppgår denna andel till 11,5 % av fastighetens totala energiförbrukning för uppvärmning.

2. Vattenförbrukning

Bolaget skall betala den faktiska kostnaden för sin förbrukning av varmt och kallt vatten enligt avläsningar från bolagets särskilda vattenmätare i källaren enligt vid varje tillfälle gällande vattenpris i Stockholm.



3. Drift och service

För Drift och service svarar hyresgästen enligt specifikation under punkten C nedan.

Tilläggskostnaderna enligt punkterna B 1-2 ovan faktureras med belopp motsvarande föregående års specificerade kostnader och debiteras månatligen tillsammans med kallhyran. I samband med föreningens bokslut justeras den debiterade kostnaden mot faktisk kostnad. I händelse av att föreningen faktureras kostnader för utförda arbeten som enligt detta avtal skall betalas av bolaget vidaredebiterar föreningen fakturan. Alla fakturor från föreningen skall betalas inom 30 (trettio) dagar.

C. Specifikation av bolagets ansvar avseende installationer och andra förhållanden som rör restaurangen

1. Restaurangventilation och kylanläggning

Bolaget betalar samtliga drifts- och servicekostnader för ventilationsanläggningen (inkl. kylanläggningen i källaren och på Fågelbärsgården samt värmeväxlare för restaurangventilationen) inkl. ev. ersättningsinvestering för dessa installationer. För att ventilationsanläggningen skall fungera optimalt skall dörrarna till restaurangen vara stängda.

2. Sophantering

a. Kylt soprum: Bolaget betalar samtliga drift- och servicekostnader för kylsoprummet inkl. ev. ersättningsinvestering av erforderlig utrustning, t ex kylaggregat.

b. Sopnedkast: Bolaget får ej utnyttja fastighetens sopnedkast, utan skall endast använda sitt kylsoprum i källaren.

c. Grovsoprum: Bolaget får ej använda fastighetens grovsoprum i entrén.

3. Fettavskiljare

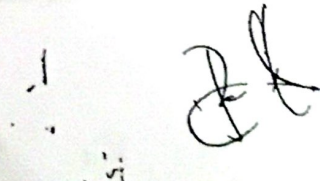
Bolaget betalar samtliga drift- och servicekostnader för fettavskiljaren inkl. ev. ersättningsinvestering. Här ingår regelbunden rensning av såväl till- som frångörande rör inkl. ansvar för ev. översvämning förorsakad av stopp i såväl till- och frångörande rör fram till gatuservis. Tömning av fettavskiljaren skall göras en gång per månad av särskild därtill behörig tömningsfirma. Tömningar och ev. anmärkningar skall antecknas i särskild journal intill fettavskiljaren.

4. Vinkyl

Bolaget betalar samtliga drift- och servicekostnader för vinkylen inkl. ev. ersättningsinvestering.

5. Spis

Bolaget betalar samtliga drift- och servicekostnader för restaurangens spis inkl. ev. ersättningsinvestering.



6. Gas

Bolaget har eget gasabonnemang och det finns en särskild gasmätare i källaren avseende förbrukningen av gas. Bolaget betalar samtliga drift- och servicekostnader avseende gastillförsel till spisen i restaurangens kök inklusive ev. ersättningsinvestering av därtill hörande utrustning.

7. Elektricitet

Bolaget har eget el-abonnemang och särskild mätare i källaren avseende sin förbrukning av elektricitet. Bolaget betalar samtliga drift- och servicekostnader för sin elektricitet inkl. ev. ersättningsinvestering av därtill hörande utrustning inkl. elmätare och gruppcentraler.

8. Vatten

a) Tillförande vatten: Bolaget har separata vattenmätare i källaren avseende sin förbrukning av varmt och kallt vatten. Bolaget betalar samtliga drift- och servicekostnader för sin vattenförbrukning.

b) Avlopp: Bolaget betalar samtliga drift- och servicekostnader för sina vattenavlopp och golvbrunnar.

9. Övrig utrustning i restaurangen

Bolaget betalar samtliga drift- och servicekostnader för alla installationer inkl. ev. ersättningsinvestering av därtill hörande utrustning som krävs för att driva restaurangverksamheten i de förhyrda lokalerna. Här avses t.ex. kylskåp, frysskåp, anordningar för fritering, potatisskalning, varmhållning, disk, samt all övrig installation/utrustning/inredning.

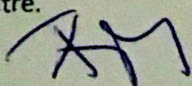
10. Uteservering

Bolaget har rätt att under hela året hålla uteserveringen öppen på gatumarken som ägs av Brf Fågelbärsträdet. Det gäller såväl de stensatta delarna som den delen som är belagd med skifferplattor utanför restaurangens entré. Dock får inte någon servering förekomma utanför fastighetens entré fram till södra kanten på grovsoprummet och därifrån fram till trottoarkanten. Denna passage måste alltid vara framkomlig.

Bolaget har skyldighet tillse att ingången till fastighetens entré respektive dess källarvåning och grovsoprum inte på något sätt blockeras. Det är av synnerlig vikt för föreningen att dessa ingångar hela tiden hålls fria för passage. Eventuella erforderliga tillstånd för uteservering är bolaget skyldigt att överlämna till föreningen.

11. Transporter till restaurangen

Fastigheten är sedan 1992 byggnadsminnesförklarad och entrén ingår i denna byggnadsminnesförklaring. Betydande kostnader har lagt ner för att åstadkomma det befintliga utseendet i entrén och det är därför angeläget att den bevaras i gott skick vad gäller ytskikt och städning. Den tidigare dörren till Petite France AB genom fastighetens entré har sedan länge satts igen och kan ej användas för transporter. Dörren finns kvar på grund av att entrén ingår i byggnadsminnesförklaringen angiven ovan. Bolaget får ej förvara föremål eller utföra leveranser i fastighetens entré.



12. Renhållning

Det åligger bolaget att rengöra
dels plattsättningen utanför restaurangens entré
dels uteserveringen samt
svara för snöröjning på uteserveringen

13. Störande musik

Det är av synnerlig vikt för föreningen att störande musik inte förekommer i restaurangen eller på uteserveringen då restaurangverksamheten bedrivs i ett flerfamiljshus.

14. Mathissar

Se under punkten H nedan angående "Avtal om matleverans".

D. Öppethållande

Bolaget skall stänga restaurangen i sin helhet senast klockan 01.00. Uteserveringen får ej disponeras efter klockan 23.30.

E. Kontakter med myndigheter

Bolaget skall kontinuerligt till styrelsen inlämna kopia av protokoll och andra skrivelser från Miljö- och hälsoskyddsförvaltning, Skorstensfejarmästare, Länsstyrelse, Brandförsvaret och andra myndigheter som har tillsynsansvar angående restaurangverksamheten. I händelse av önskemål om ombyggnadsarbeten i de förhyrda lokalerna skall alltid samråd ske med föreningen innan ev. byggnadsarbeten påbörjas. Vid önskemål att genomföra ombyggnadsarbeten som påverkar föreningens ansvar vad gäller

a. arbeten som omfattas av fastighetsförsäkringen

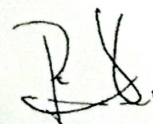
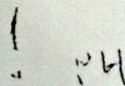
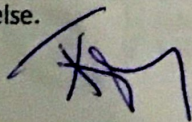
b. fastighetens ställning som byggnadsminne respektive

c. behovet av integrerad drift och service av fastighetens installationer och övriga utrustning

skall bolaget inlämna skriftligt material inklusive bygglov till föreningens styrelse för godkännande innan ev. byggnadsarbeten påbörjas.

F. Kontraktsformalia

Hyreskontraktet mellan parterna (grundavtal + bilagor) är ej delbart. Parterna är eniga om att eventuella förändringar av restaurangrörelsens inriktning tex emot pizzeria, "kebab-krog" eller annan typ av "fast food"-rörelse respektive inslag av spelhall förutsätter godkännande av föreningens styrelse.



G. Avtal om matleverans

Bakgrund

Bolaget förhyr restauranglokaler i föreningens fastighet på John Ericssonsgatan 6 i Stockholm. I restauranglokalen finns fyra mathissar till olika lägenheter i fastigheten.

Bolaget är intresserad av att bibehålla den kulturella traditionen att förse de boende i fastigheten med mat genom mathissarna samt att knyta närmare kontakter med en för bolaget värdefull kundkrets.

Föreningen är också intresserad av att bibehålla den kulturella traditionen med matservering genom mathissarna samt att kunna erbjuda de boende i fastigheten denna möjlighet.

Mot denna bakgrund har parterna överenskommit på sätt som följer av detta avtal.

Matleveranser

Bolaget förbinder sig att föreningens medlemmar och hyresgäster i fastigheten samt deras familjemedlemmar och gäster under öppethållandetid för restaurangen mot beställning tillhandahålla alla de måltider som från tid efter annan serveras enligt bolagets meny åt dess restauranggäster. Maten serveras genom distribution med mathissar till lägenheter i fastigheten. Det åligger föreningen att svara för och bekosta underhåll, reparation, renovering etc. av mathissarna. Om mathiss ej är i fullgott skick, äger bolaget rätt påfordra att mat avhämtas i restaurangens lokaler.

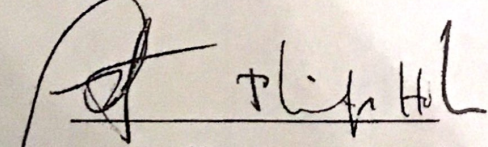
Pris

Pris för mat som distribueras under detta Avtal skall vara restaurangens pris enligt meny med avdrag av tjugo (20) procent. Priset erlägges kontant mot restaurangnota.

Stockholm den 13 12 10

Hyresvärd

Brf Fågelbärsträdet


Philip Holm

Hyresgäst

Petite France AB


Peter Hartai



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

#E