

HYRESAVTAL - avseende lokal

1(6)

Datum	Kontraktetsnummer 20-641
Objektnummer	Diarternummer

Hyresvärd

AB Lokalhusman i Örebro	Org-/Personnr 556401-1582
-------------------------	------------------------------

Hyresgäst(er)

Mega Fun Örebro AB	Org-/Personnr 556742-8296
	Org-/Personnr

Hyresobjektets adress

Gata Skomaskinsgatan 2	Trappor/tus	Lägenhetsnr
Kommun Örebro	Fastighetsbeteckning Kontrollanten 15	
Aviseringsadress		

Ändamålet med förhyrningen

Hyresobjektet ska användas till	
<input checked="" type="checkbox"/> Lekland för barn ink. café-restaurangdel	
<input type="checkbox"/> Enligt beskrivning i bilaga.	Bilaga nr

Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i	
<input checked="" type="checkbox"/> befintligt skick.	
<input type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr

Hyresobjektets omfattning

<input type="checkbox"/> Enligt följande									
Butiksytta				Kontorsytta				Summa ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta	
								Kontorsytta	
Lagerytta		Övrig yta		Summa ca		Total yta i kvm ca			
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca			Lagerytta	5135 m ²		
						Övrig yta			
Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.									
<input checked="" type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).									Bilaga nr 4.

Till hyresobjektet hör

<input type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyttplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/>

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den 2020-12-01 till och med den 2030-11-30

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 12 månad(er) före hyrestidens utgång.

Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med 5 år månad(er)**Hyra**

3.697.000,- kr per år utgörande

 total hyra hyra exklusive nedan markerade tillägg.**Hyresbetalning m.m.**Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början kalenderkvartals början

genom insättning på

 plusgiro nr enligt avi bankgiro nr

Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Indexjustering av hyran Justering av hyran ska ske enligt bilagaBilaga nr
1.**Fastighetsskatt** ingår i hyran Ersätts av hyresgästen enligt bilagaBilaga nr
2.**El, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation**

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer

 el VA värme varmvatten kyla ventilation

Betalning

	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
El	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.

 Hyresvärden Hyresgästen**Förvaring av avfall**

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden utan att erhålla ersättning härför.

Bortforsling av avfall Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall. Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet betjäpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör _____ procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till _____ kronor per år. Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran. Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga.

Bilaga nr

Trappstädning ingår i hyran Ombesörjs och bekostas av hyresgästen Regleras i bilaga

Bilaga nr

Snöröjning och sandning ingår i hyran Ombesörjs och bekostas av hyresgästen Regleras i bilaga

Bilaga nr

Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlagga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlagga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat eller undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör 54,7 procent.

(Om inte andelen har angivits ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid var tid gällande moms.

För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid var tid gällande moms.

Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärden blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande, såsom att hyresgästen överlåter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag); ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader ska hyresgästen även erlagga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

Miljö

Innen hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Bilaga nr

Byggvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härom och för denne uppvisa byggvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

PBL-avgifter

Vidter hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

Brandskydd

Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr

Myndighetskrav

Hyresvärden Hyresgästen

ska f.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

Inredning

Hyresobjektet hyrs ut	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning. <input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	

Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärdan ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärdan särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytiskt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärdan särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr

Asidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmärkning vidtar rättelse har hyresvärdan rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.

Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

<input type="checkbox"/> Hyresvärdan ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.	

Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdans skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinkerkhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämras.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

Ledningar för telefoni och datakommunikation

<input type="checkbox"/> Hyresvärdan <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bekosta nödvändig dragnig av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.	

Skyttar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärdan och hyresvärdan inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdans tillstånd.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärdan utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärdan har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärdan upprädd ritning.

Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden

Försäkringar

Det är hyresvärdans ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdans och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

Skador p.g.a. yttre åverkan

<input type="checkbox"/> Hyresvärdan <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.

Låsanordningar

<input type="checkbox"/> Hyresvärdan <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stöldskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.

Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.

Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.

Bilaga nr

Hyresobjektets skick vid avfyttnig

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avfyttnig egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom (innehållande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallskost, avgift för deponering m.m.).

Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd.

Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom

borgen ställd av _____

bankgaranti intill ett belopp om _____

annan säkerhet i form av _____

Bilaga nr

deposition med ett belopp om _____

insatt på bankkonto nr _____

Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.

Behandling av personuppgifter

Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga 3 (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).

Bilaga nr

Särskilda bestämmelser

Se bilaga 3

Bilaga nr

Övrigt

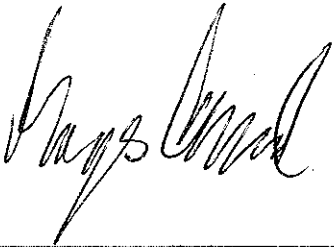

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.

Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden.

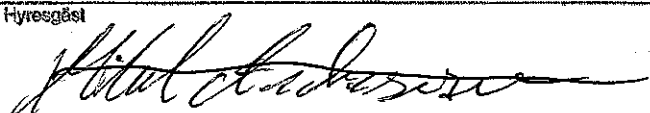


Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd.

Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum Örebro 13 / 10 -20	Ort och datum Örebro 6 / 10 -20
Hyresvärd AB Lokalhusman i Örebro	Hyresgäst Mega Fun Örebro AB
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Mikael Andreasson
	Hyresgäst 
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Magnus Carlsson	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Mikael Andreasson

Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den och hyresgästen förbinder sig att avflytta från hyresobjektet senast den dagen.	
Ort och datum	Ort och datum 6 / 10 -2020 Hatalund
Hyresvärd	Hyresgäst 
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Mikael Andreasson
	Hyresgäst 
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) 

Överlåtelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.	
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)
Ny hyresgäst	
Namn	Org./Personnr
Gatadress	Postnr Postort
E-postadress	Telefonnummer
Aviseringsadress	
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)
Hyresvärden godkänner överlåtelsen	
Ort och datum	Hyresvärd Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)



VILLKOR FÖR INDEX

1(1)

- avseende lokal

Datum	Kontraktetsnummer 20-641
Bilagsnummer	Diarienummer

Fastighet

Kontrollanten 15

Hyresvärd

AB Lokalhusman i Örebro

Hyresgäst

Mega Fun Örebro AB

Upplysningar

Hyresvärden har rätt att indexjustera hyran när hyrestiden är bestämd till minst 3 år (12 kap. 19 § jordabalken).

Fastställande av bashyran

Bashyra utgörs av

 100 % av hyresbeloppet, dvs. 3.697.000,- kronor.

 % av de fasta hyres tillägg som har angetts i bilaga (Villkor för driftskostnader) till hyresavtalet, dvs. kronor.

Bilaga nr

Den totala bashyran är kronor per år.

Noteringar:

Fastställande av bastalet

Bashyran ska anses anpassad till följande indextal, vilket ska utgöra bastalet och ligga till grund för indexjusteringen:

- Om hyresavtalet börjar löpa under tidsperioden 1 januari till 30 juni ska bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad föregående år, bastalet.
- Om hyresavtalet börjar löpa under tidsperioden 1 juli till 31 december ska bashyran anses anpassad till indextalet för oktober månad innevarande år, bastalet.
- Bashyran ska anses anpassad till indextalet för oktober månad 2019 år, bastalet.

Beräkning av indextillägg

Hyresvärden har rätt att justera hyresbeloppet och de fasta hyres tilläggen (om tillämpligt) med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår).

Hyresjusteringen ska utgå i form av ett tillägg till hyresbeloppet och de fasta hyres tilläggen (om tillämpligt) och utgå med en viss procent av bashyran enligt följande:

Om indextalet någon påföljande oktober månad (eller annan angiven månad) stiger i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet har ändrats i förhållande till bastalet. Därefter ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna och hyresjusteringen ska beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktober månad (eller annan angiven månad).

Hyresjusteringen kan inte medföra att hyresbeloppet med tillägg för de fasta hyres tilläggen (om tillämpligt) blir lägre än de i hyresavtalet angivna beloppen.

Justering av hyresbeloppet och de fasta hyres tilläggen (om tillämpligt) ska ske från och med den 1 januari varje år efter det att oktoberindex (eller annat angivet index) föranlett en sådan justering.

Underskrift


Ort och datum
Örebro 13 / 10 -20Ort och datum
Örebro 6 / 10 -20

Hyresvärd



Hyresgäst

Mega Fun Örebro AB

Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)
Magnus CarlssonNamnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
Mikael Andreasson

VILLKOR FÖR FASTIGHETSSKATT
- avseende lokal

1(1)

Datum	Kontraksnummer 20-641
Bilagenummer 2.	Diarierummer

Fastighet

Kontrollanten 15

Hyresvärd

AB Lokalhusman i Örebro

Hyresgäst

Mega Fun Örebro AB

Upplysningar

Hyresvärden har rätt att justera ersättningen för fastighetsskatt när hyrestiden är bestämd till minst tre år (se 12 kap. 19 § jordbalken).

Ersättning för fastighetsskatt

Om de delar av fastigheten som utgörs av lokaler är eller blir skattepliktiga för fastighetsskatt ska hyresgästen erlagga ersättning härför till hyresvärden enligt följande:

Hyresgästen ska utöver hyra årligen erlagga ersättning till hyresvärden för hyresobjektets andel av vid var tid utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresobjektets andel är 54,7 procent. Ersättningen för fastighetsskatt vid hyresavtalets undertecknande är 93.762,- kr per år.

Fastighetsskatten belöpande på hyresobjektet ingår i hyran. Hyresobjektets andel av fastighetsskatten vid hyresavtalets undertecknande är _____ procent motsvarande _____ kr per år.

Om fastighetsskatten på de delar av fastigheten som utgörs av lokaler ökar innebärande att hyresobjektets andel av fastighetsskatten överstiger det belopp som ingår i hyran ska hyresgästen erlagga ersättning till hyresvärden för den överskjutande delen.

Om fastighetsskatten minskar eller upphör innebärande att den på hyresobjektet belöpande andelen av fastighetsskatten understiger det belopp som ingår i hyran ska hyran tillväg utgå enligt avtalet utan någon justering.

Beräkning av andel

Hyresobjektets andel av fastighetsskatten enligt ovan ska vara oförändrad under hyrestiden och har beräknats enligt följande:

Hyresobjektets totala yta i förhållande till den totala uthyingsbara lokalytan i fastigheten.

Hyresbeloppet i förhållande till de sammanlagda lokalhyresbeloppen i fastigheten.

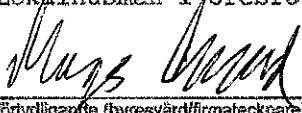

Enligt vad som framgår av bilaga.

5135 kvm / 9382 kvm = 54,7%

Bilaga nr

Saknas uppgift om beräkning av andel medför detta inte att denna överenskomst är ogiltig.

Underskrift

Ort och datum Örebro 13 / 10 -20	Ort och datum Örebro 6 / 10 -20
Hyresvärd AB Lokalhusman i Örebro 	Hyresgäst Mega Fun Örebro AB 
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Magnus Larsson	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Mikael Andreasson

Övriga bestämmelser

-gällande lokalhyreskontrakt 20-641 mellan AB Lokalhusman i Örebro som fastighetsägare och Mega Fun Örebro AB som hyresgäst avseende lokaler i fastigheten Kontrollanten 15 på Skomaskinsgatan 2, Örebro Kommun.

Detta kontrakt ersätter tidigare kontrakt mellan parterna.

Lokalen får inte helt eller delvis hyras ut i andra hand utan hyresvärdens skriftliga godkännande.

Den i kontraktet angivna ytan, 5135 kvm, är inte uppmätt. Skulle ytan vara mindre har inte hyresgästen rätt till sänkning eller återbetalning av hyra.

Tillbyggda restaurangytan på övre plan ingår inte i ytan. Den har hyresgästen byggt själv och ansvarar själv för alla reparationer och allt underhåll såväl yttre som inre står hyresgästen själv för. Det är av vikt för hyresvärden att tillbyggnaden ser hel och ren ut från utsidan.

Gräsytan bakom kontoret får nyttjas till lek i den mån det inte stör. Hyresgästen ska se till att ytan sköts och hålla efter buskar och sly vid staketet. Sköts det inte har hyresvärden rätt att utföra nödvändiga åtgärder och sedan fakturera hyresgästen.

Lekutrustning och köksutrustning är hyresgästens egendom. Hyresgästen ansvarar för all drift, underhåll och utbyte av denna.

Vid en eventuell avflytt skall all lekutrustning och lösa inventarier (både inomhus och utomhus) avlägsnas och lokalen ska återställas till godkänt skick. Den tillbyggda restaurangdelen ska monteras ned och fasaden återställas om hyresvärden så önskar. Likaså ska ytan bakom kontoret återställas till gräsyta och staketet monteras ned om hyresvärden så önskar.

Hyresgästen ansvarar själv för alla kostnader för fettasvkiljare inkl exempelvis tömning och besiktning. Tömningsavtal ska finnas. Undlåter hyresgästen att sköta detta har hyresvärden rätt att utföra nödvändiga åtgärder och sedan fakturera hyresgästen.

Hyresgästen ansvarar själv för alla eventuella problem med skadedjur.

Hyresgästen ska hålla rent utanför soprummet. Det får inte förvaras skräp, sopor eller annat material utanför soprummet eller lokalen i övrigt. Skulle så ändå ske har hyresvärden rätt att utföra nödvändiga åtgärder och sedan fakturera hyresgästen.

Eventuella fel och brister noterade vid elrevisionsbesiktning som hyresgästen är ansvarig för har hyresvärden rätt att avhjälpa och fakturera hyresgästen om denne inte åtgärdar själv.

Hyresgästen byter själv flaggstångslinor vid behov. Hyresgästen ska se till att dennes flaggor är hela och rena samt att skyltbelysning lyser komplett. Hyresvärden har rätt att ta ned flaggor samt åtgärda brister i detta på hyresgästens bekostnad om hyresgästen inte efter uppmaning åtgärdar själv.

Fastighetsägaren ombesörjer renhållning, snöröjning och halkbekämpning av tillfarts- och parkeringsytor medan hyresgästen själv snöröjer och halkbekämpar ev. egna utegårds- inlastnings- och entréytor.

Eventuell skadegörelse och inbrottsförsök på väggar, tak, entréer, fönster, skyltar, portar mm står hyresgästen för.

Ort, datum

Örebro 13/10 2020

AB Lokalhusman i Örebro



Magnus Carlsson

Ort, datum

6/10-2020

Mega Fun Örebro AB



Mikael Andreasson

