

HYRESAVTAL FÖR LOKAL

Hyresvärd:

Ställföreträdare: /
Bergsvägen 46
144 31 Rönninge

Hyresgäst:

Ställföreträdare:
120 71 Stockholm

Lokal

Belägenhet

Lokal inom fastighet Panncentralen 4 med adress Bergsvägen 46, 144 44 Rönninge.

Omfattning

Lokalen omfattar en yta på cirka 480 m² fördelat på totalt 13 gästrum på plan 2 av fastigheten. Lokalens omfattning är markerad på bifogad ritning (karta).

I lokalen ingår även:

Tillfart för i- och urlastning.

Plats för skylt/skyltskåp/automat.

Parkeringsplatser belägna på Bergsvägen 46 för 6 stycken fasta platser, men parkering får nyttjas för fler bilar som tillhör gäster i mån av plats.

Atkomst

Tillträde till lokalen får ske endast genom anvisad entré på baksidan av fastigheten.

Uppmätta ytor

Inför avtalets tecknande har angivna ytor uppmätts. Parterna godtar om i avtalet angivna ytor avviker från verkliga ytor.

Upplåtelse

Hyresvärden upplåter till hyresgästen rätt att, på de villkor som anges i detta avtal, nyttja lokalen på följande sätt och för följande ändamål: Hotelloperatör.

Hyrestid/upsägning

Upplåtelsen gäller för en tid av 3 år, med tillträdesdag 2025-09-01 och tillsvidare samt med en uppsägningstid på nio månader. Sker ej uppsägning på föreskrivet sätt förlängs avtalet med en avtalsperiod.

Hyra

Hyresgästen ska förskottsvis per månad betala hyra med 71200 kronor exklusive moms (89000kr ink moms). Arshyran är således

864400 kronor exklusive moms (1068000kr ink moms). Ändring av hyran sker i enlighet med ordinarie indexklausul och börjar gälla från 2026-09-01.

Uppvärmning av lokalerna bekostas av Hyresgästen. Hyresgästen betalar den faktiska kostnaden utan påslag.

VA-tillägg utgår och bekostas av Hyresgästen. Hyresgästen betalar den faktiska kostnaden utan påslag.

Fastighetsskatt

Hyresgästen ska som tillägg till hyran betala sin andel av fastighetens totala fastighetsskatt jämte moms. Denna andel är beräknad efter lägenhetens totala yta i förhållande till fastighetens/taxeringsenhetens totala yta. Förändras dessa relationer ska hyresgästens andel ändras i motsvarande mån.

tk

Moms

Vid betalningstillfället gällande moms tillkommer.

Betalning

Hyran ska betalas till hyresvärdens bankgironummer/kontonummer som står angivet på Hyresavin.

Vid för sen betalning tillkommer dröjsmålsränta enligt lag samt eventuellt ersättning för betalningspåminnelse och indrivningskostnader enligt vad som stadgas för inkassokostnader.

Oförutsedda kostnadsökningar

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för lokalen på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller påлага eller generella ombyggnadsåtgärder eller liknande varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av hyresavgiften.

Preskription

Preskriptionslagens regler ska gälla istället för den i 12:61 JB stadgade preskriptionstiden på två år.

Skick

Lokalen upplåts i befintligt skick.

Hyresgästen ska ansvara för och bekosta de åtgärder som av försäkringsbolag, myndighet eller domstol kan komma att krävas för lokalens nyttjande.

Inredning

Lokalen upplåts med komplett kök, sängar, garderober, gardiner och tv i varje rum och skall underhållas av Hyresgästen.

Lås

Det åligger hyresvärden att utrusta lokalen med för verksamheten erforderliga lås och stöldskyddsanordningar, detta får inte generera en extrakostnad för hyresgästen.

Ledningar för telefoni/data

I lokalen ingår ledningar för telefoni och data. Hyresgästen ska under hyresförhållandet svara för verksamheten i lokalen erforderliga ledningar och uppdatering av dessa. All installation ska ske i samråd med hyresvärden.

Varmvatten, värme, vatten och avlopp

Hyresvärden svarar för lokalens uppvärmning, varmvatten samt vatten och avlopp. Hyresgästen betalar den faktiska kostnaden utan påslag.

El

Hyresgästen svarar genom eget abonnemang för lokalens el ström.

Skyttar mm

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd uppsätta skylt, antenn och dylikt. För verksamheten sedvanlig skylt får dock uppsättas vid Entré. Hyresgästen ska inhämta erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Om sådan åtgärd erfordras vid fastighetsunderhåll ska hyresgästen på egen bekostnad nedmontera och återuppmontera skyltar, markiser och antenner och dylikt.

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

Hyresgästen svarar genom eget abonnemang för sophämtning.

Underhåll

AK

Hyresgästen ska väl vårda och underhålla lokalen. Försämras lokalen genom att hyresgästen eftersätter detta har hyresvärden rätt till ersättning.

Det åligger hyresvärden att sköta och underhålla gemensamma utrymmen. Hyresvärden kommer att låta besiktiga lokalen med hjälp av sakkunnig och låta förteckna lokalens reparationsbehov och kostnad för åtgärdande vid hyrestidens början och slut samt vid annat tillfälle då hyresvärden finner anledning till detta.

Om hyresgästen brister i sin underhållsskyldighet har hyresvärden rätt att utföra sådan underhållsåtgärd på hyresgästens bekostnad som denne trots anmaning inte åtgärdar inom skälig tid. Hyresgästen kommer att beredas möjlighet att lämna sina synpunkter på och att godkänna besiktningsutlåtandet.

Hyresgästen äger vid hyrestidens slut och då hyresvärden framställer ersättningskrav med stöd av reglerna i ovanstående stycke få ersättning för sådant reparationsbehov som han åtgärdat och som upptagits i besiktningsutlåtandet vid avtalets början med belopp som i utlåtandet angivits för åtgärden justerat med hänsyn till förändringen i penningvärdet. Detta gäller dock inte sådant reparationsbehov som hyresvärden vid besiktningen förklarat ej ska omfattas av hyresgästens underhållsskyldighet och anteckning om detta gjorts i utlåtandet.

Hyresgästen får inte nedsättning av hyran för lättare/enklare eller kortare hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller den förhyrda lägenheten. Vid väsentlig nedsättning eller längre möjlighet till utnyttjande skall dock nedsättning av hyran ske med motsvarande förhållande.

Ordning/skötsel mm

Hyresgästen ska hålla god ordning inom lokalen. Upplag får inte hållas utomhus.

Städning

Städning av trappor och gemensamma utrymmen ingår i hyran.

Snöröjning och sandning

Snöröjning och sandning ingår i hyran på parkering.

Hyresgästens inredning och ombyggnation

Hyresgästen får inte uppföra egen byggnad eller anläggning och inte heller göra ombyggnads- eller tilläggsarbeten eller vidta ändringar i lokalen utan skriftligt tillstånd från hyresvärden.

Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får hyresgästen inte ändra material och färgsättning.

Vid överträdelse ska hyresgästen bekosta alla återställningskostnader samt övriga kostnader som överträdelsen medför.

Fel eller brist i hyresgästens installation, åligger det hyresgästen att bekosta och avhjälpa.

Miljöbalken och övriga föreskrifter

Det är hyresgästens plikt att tillse, oavsett kostnad och konsekvens, att utrustning som hyresgästen tillför lokalen uppfyller från tid till annan gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön.

Hyresgästen äger inte rätt till ersättning från hyresvärden, för merkostnad eller utebliven intäkt, i de fall utrustningen måste förändras eller flyttas. Hyresgästen ska tillse att det inte uppstår risk för olägenhet eller skada, av miljö eller människor.

Ansvar

Vårdslöshet eller försummelse

Om hyresvärden, i sin egenskap av fastighetsägare, blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom och skadan beror på vårdslöshet eller försummelse från hyresgästens sida, ska hyresgästen hålla hyresvärden skadelös.

Plan- och byggbestämmelser mm

Hyresgästen ska tillse att användningen av lokalen alltid sker i överensstämmelse med gällande plan- och byggbestämmelser och att alla nödvändiga tillstånd, godkännanden eller liknande, för lokalens användning har inhämtats och gäller.

Om hyresvärden tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift enligt reglerna i PBL eller böter på grund

kk

av hyresgästens ändringar i eller användning av lokalen ska hyresgästen stå för dessa kostnader.

Ansvar för momskostnad

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av lägenheten i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – helt eller delvis förlorar sin frivilliga skattskyldighet för moms och på grund härav blir skyldig att jämka sina tidigare medgivna avdrag för ingående moms på investeringsvaror enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för sådana till Skatteverket av hyresvärden återbetalda momsbelopp. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.

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 upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

Överlåtelse

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten till annan utan Hyresvärden medgivande.

Inskrivning

Detta avtal får inte inskrivas.

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.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilket parterna tagit var sitt.

Rönninge 2025-09-01

För

För

.....
Firmatecknare

.....
Firmatecknare

kh