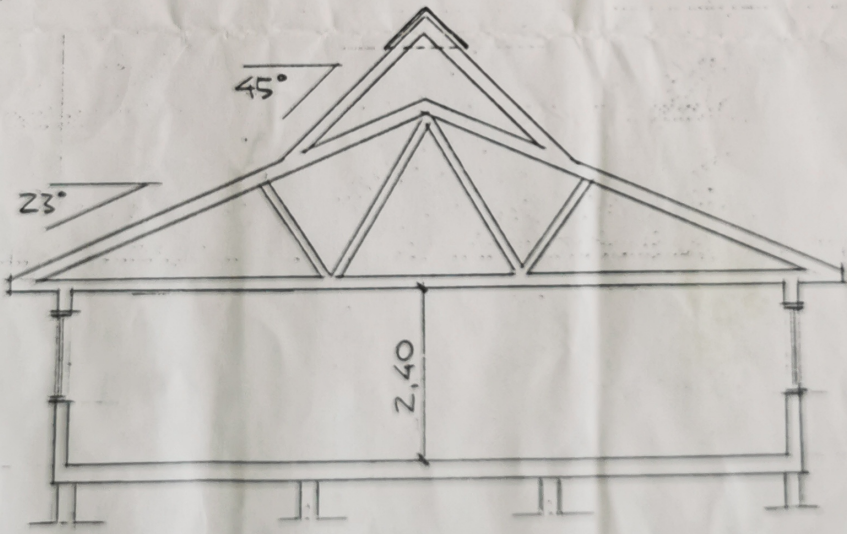


VÄRMDÖ BYGGNADSNÄMND  
Dnr  
89.09.18 01338

VÄRMDÖ BYGGNADSNÄMND  
Dnr  
89.09.18 0133



SYDVÄST 1:100

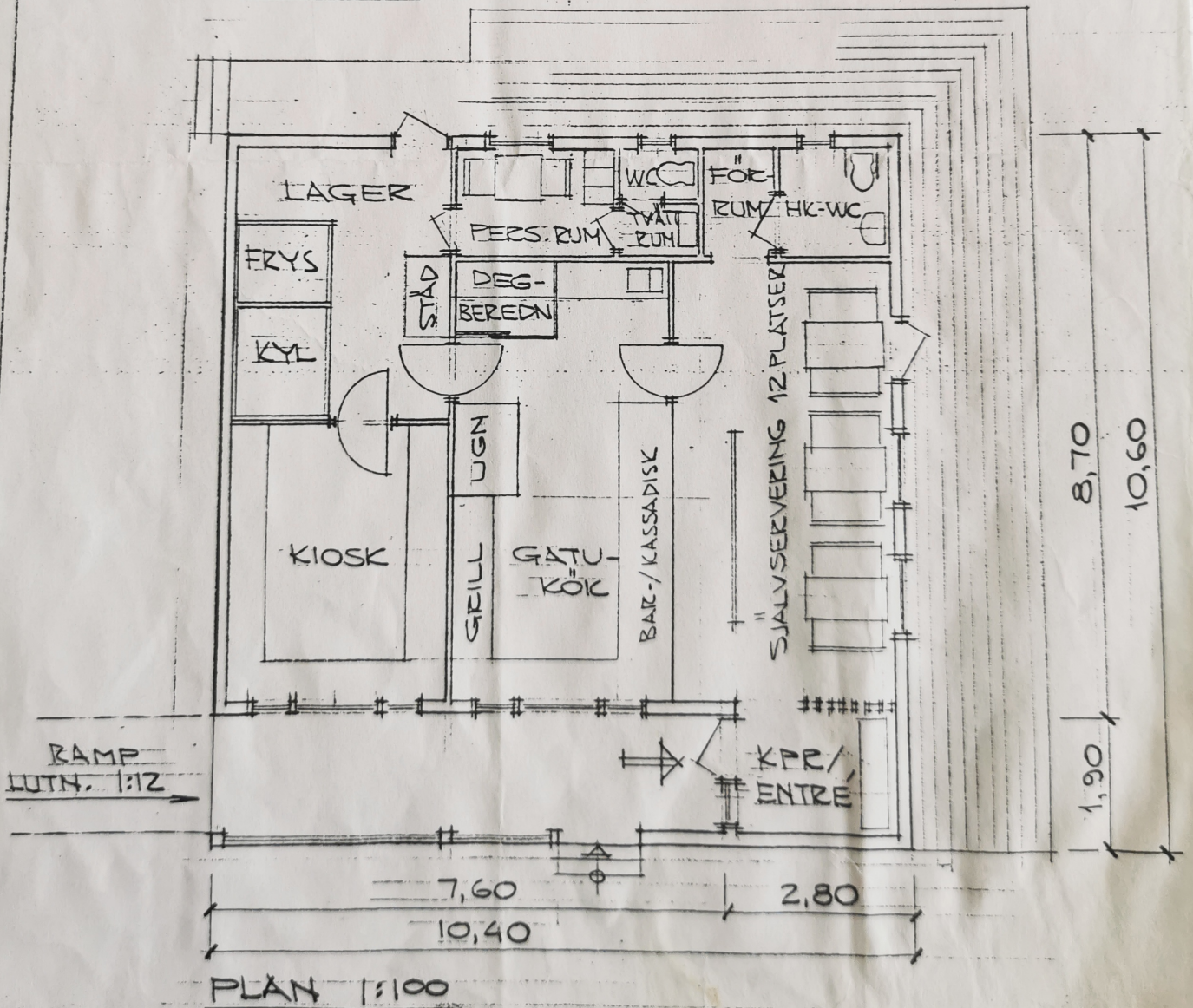


SEKTION 1:100

VÄRMDÖ KOMMUN  
BYGGNADSNÄMND  
BYGGNADSSÄMPLIG  
TEKNIK RITNING  
123  
90-02-20

TORSBY 1:322  
VÄRMDÖ KOMMUN  
NYBYGGNAD AV GATUKÖK  
PLAN, FASADER o. SEKTION  
VÄRMDÖ 1 SEPT 1989

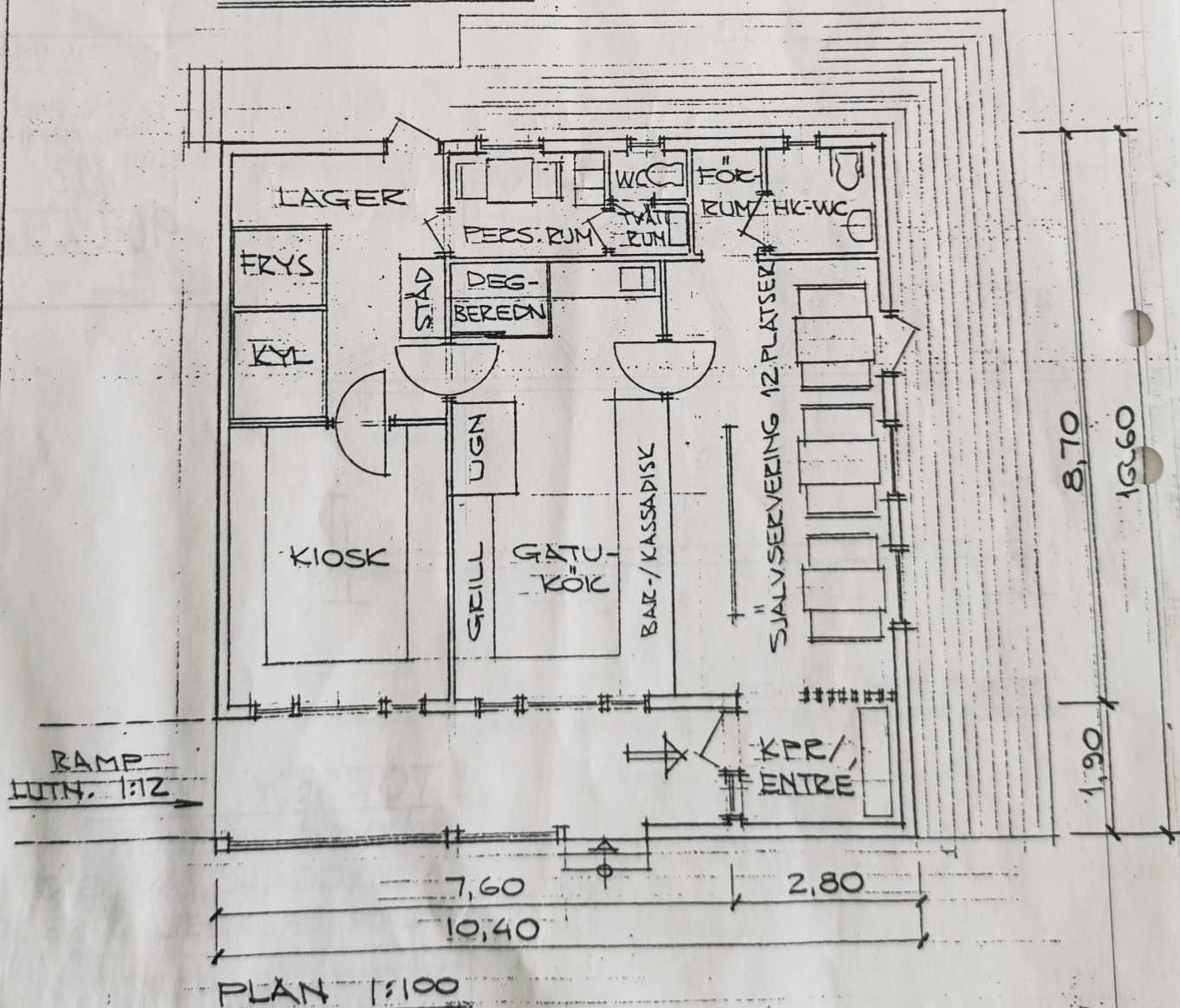








NORDVÄST 1:100



PLAN 1:100

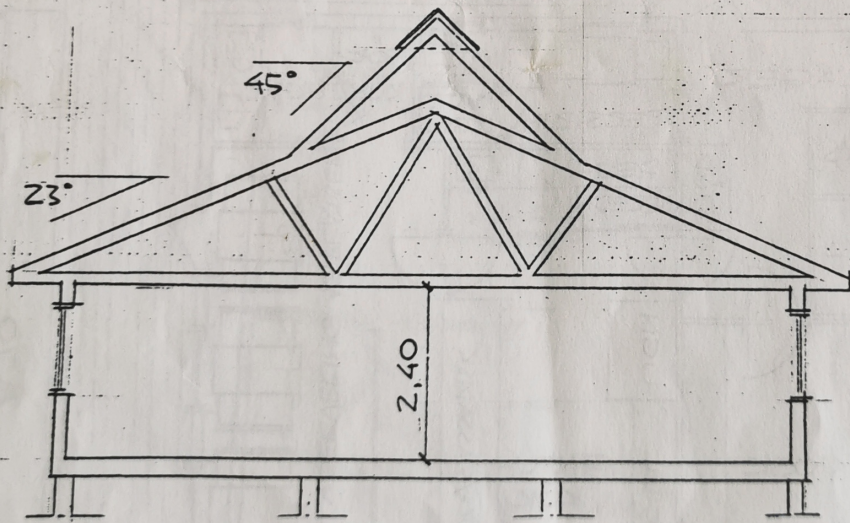


VÄRMDÖ BYGGNADSNÄMND  
Dnr  
89.09.18 01338

VÄRMDÖ BYGGNADSNÄMND  
Dnr  
89.09.18 0133



SYDVÄST 1:100



SEKTION 1:100

VÄRMDÖ KOMMUN  
BYGGNADSNÄMNDEN  
SÖLV, DEVIU  
SINNA RITNING  
REGLUT 123  
90-07-20

TORSBY 1:322

VÄRMDÖ KOMMUN  
NYBYGGNAD AV GATUKÖK  
PLAN, FASADER o. SEKTION

VÄRMDÖ 1 SEPT 1989





SYDOST 1:100



## HYRESAVTAL FÖR LOKAL

**Hyresvärd:**

M & M Sjövägens Rest. Pizz. HB, Org nr: 969655-0574  
Ställföreträdare: Martin Mladenovic , Mile Markovic  
Torsby Sjöväg 14  
139 51 Värmdö  
Telefon: 072 905 33 15

**Hyresgäst:**

Myap AB, Org nr: 556938-7235  
Ställföreträdare: David Yap  
Gamla Brunnsvägen 73  
134 60 Värmdö

**Lokal**

Lokal inom fastighet TORSBY 1:322.

*Omfattning*

Lokalen omfattar en yta på cirka 100 m<sup>2</sup>.

Hyresavtalet omfattar förhyrning av restaurangbyggnaden i sin helhet samt den till fastigheten tillhörande uteserveringen.

Hyresavtalet omfattar även:

Tillfart för i- och urlastning vid sidan om av restaurangbyggnaden.  
Parkeringsplatser belägna utanför restaurangbyggnaden för 5-6 stycken bilar.

*Övriga ytor*

Hyresgästen får inte utnyttja ÖVRIGA NÄRBELÄGNA YTOR.

*Åtkomst*

Tillträde till lokalen får ske endast genom huvudentre.

*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: restaurangverksamhet.

**Hyrestid/upsägning**

Upplåtelsen gäller för en tid av fem (5) år, med tillträdesdag 2018-10-01 och avträdesdag 2023-09-30 samt med en uppsägningstid på nio (9) månader. Sker ej uppsägning på föreskrivet sätt förlängs avtalet med en avtalsperiod.



### **Hyra**

Hyresgästen ska förskottsvis per månad betala hyra med 15 000 kronor exklusive moms. Årshyran är således 180 000 kronor exklusive moms.

Parterna har även kommit överens om en reducerad hyres period från och med 2018-10-01 till och med 2019-08-31.

Reducerad hyra enligt hyres perioden 2018-10-01 till och med 2019-08-31 med en hyres avgift om 10 000 kronor i månaden exkl.moms.

Ordinarie hyra enligt hyres perioden 2019-09-01 till och med 2023-09-30 med en hyres avgift om 15 000 kronor i månaden exkl.moms.

### **Fastighetsskatt**

Ingen fastighetsskatt.

### **Betalning**

Hyran ska betalas till hyresvärdens Bankgiro 5252-4147.

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 pålaga eller generella ombyggnadsåtgärder eller liknande varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlagga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av hyresavgiften.

### **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 befintligt för verksamheten avsedd inredning och utrustning.

### **Lås**

Det åligger hyresgästen att utrusta lokalen med för verksamheten erforderliga lås och stöldskyddsanordningar.

### **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 samt teckna egna abonnemang. All installation ska ske i samråd med hyresvärden.

### **Varmvatten, värme, vatten och avlopp**

Hyresgästen svarar för lokalens uppvärmning, varmvatten samt vatten och avlopp. Vatten och avloppskostnad debiteras hyresgästen enligt förbrukning.

### **El**

Hyresgästen svarar genom eget abonnemang för lokalens el ström.



#### *Skyltar 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*

Kostnader som tillkommer vid Emballage- och sophämtning står hyresgästen för.

#### **Underhåll**

Hyresgästen ska väl vårda och underhålla lokalen. Försämras lokalen genom att hyresgästen eftersätter detta har hyresvärden rätt till ersättning. Hyresvärdens och hyresgästens ansvar för tillsyn, skötsel och löpande underhåll samt utbyte och planerat underhåll.

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 får inte nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller den förhyrda lokalen.

#### **Ordning/skötsel mm**

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

#### **Städning**

Städning av entre trappor, uteserveringen, parkeringen samt området kring lokalen står hyresgästen för.

#### **Snöröjning och sandning**

Snöröjning och sandning står hyresgästen för.

#### **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 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 lokalen 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 överlåta hyresrätten till annan som samtidigt förvärvar hyresgästens rörelse.

**Underupplåtelse**

Hyresgästen har rätt att i sin tur upplåta hela eller delar av lokalen till annan. Även vid underupplåtelse gäller de ändamål för lokalens användning som angivits ovan under rubriken "Upplåtelse".

**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 preliminära hyresavtal mellan parterna.



**Rättsordning/tvist**

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

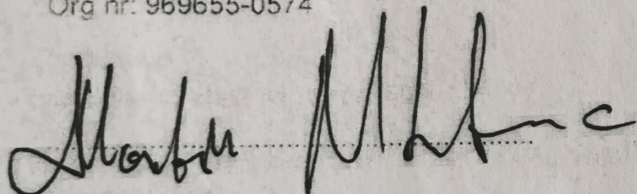
\_\_\_\_\_

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

Ort och datum : Värmdö

**Hysesvärden**

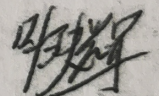
M & M Sjövägens Rest. Pizz. HB  
Org nr: 969655-0574



Martin Mladenovic

**Hysesgästen**

Myap AB  
Org nr: 556938-7235



David Yap