

Datum	Kontraksnummer
Objektsnummer	Diarienummer

Hyresvärd

Nacka kommun	Org-/Personnr 212000-0167
--------------	------------------------------

Hyresgäst(er)

Preem Aktiebolag	Org-/Personnr 556072-6977
------------------	------------------------------

Hyresobjektets adress

Gata Ältavägen 166	
Kommun Nacka kommun	Fastighetsbeteckning Älta 9:27
Aviseringsadress	

Ändamålet med förhyrningen

Hyresobjektet ska användas till	
<input checked="" type="checkbox"/> Försäljning av drivmedel.	
<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									
Butiksyta				Kontorsyta				Summa ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta	Kontorsyta
Lageryta		Övrig yta				Summa ca		Total yta i kvm ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca			Lageryta			
						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 1A

Till hyresobjektet hör

<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input checked="" type="checkbox"/> Skytplats	Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> Omgivande markareal hörande till Älta 9:27, med en total areal om 2 188 kvm

Lokalhyresavtal.

Sign	Sign
------	------

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den 2018-11-01

till och med den 2021-10-31

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 9 månad(er) före hyrestidens utgång.
Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med 1 år ^x månad(er)

Hyra

100 000 kr per år utgörande hyra exclusive 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

^x plusgiro nr 29501-4 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.

Fastighetsskatt Ingår i hyran Ersätts av hyresgästen enligt bilaga

Bilaga nr

EI, 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
EI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värme	<input 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"/>	

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 belöpande 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

Lokalhyresavtal.

Sign

Sign

Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga 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 erlägga 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 efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör **100** procent.

(Om inte andelen har angetts 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 erlägga vid var tid gällande moms.

För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet (efter beslut meddelat av Skatteverket) ska hyresgästen utöver hyran erlägga 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 jämkningsskyldig 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 driftkostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

Miljö

Innan 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.

Byggvarudeklarationer

Hyresgästen bedriver drivmedelsverksamhet på hyresobjektet och har rätt, i den mån det behövs för att driva och utveckla verksamheten, utföra underhålls och förbättringsarbeten. Om hyresgästen önskar utföra ändringsarbeten avseende hyresobjektet, ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härom och för denna 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 ansvarar för skötseln och driften av hyresobjektet.

PBL-avgifter

Vidtar 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

Hyresgästen ansvarar för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd.

Myndighetskrav

Hyresgästen Hyresvärden

ska fr.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.

Lokalhyresavtal.

Sign	Sign
------	------

Inredning

Hyresobjektet hyrs ut		Bilaga nr 1A
<input type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning.	<input checked="" type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd industritillbehör enligt bilaga 1A	

Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärden 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
Åsidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärden rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.		

Ledningar för telefoni och datakommunikation

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

Skyltar, 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 hyresvärden och hyresvärden 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 hyresvärdens tillstånd.		
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärden upprättad ritning.		Bilaga nr
Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort samtliga industritillbehör och andra anordningar samt återställa marken till en avgrusad yta. Hyresgästen övertar äganderätten av industritillbehörens vid avflytt.		

Försäkringar

Det är hyresvärdens 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 hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.
--

Skador p.g.a. yttre åverkan

<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen <input type="checkbox"/> Hyresvärden	svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande drivmedelsanläggningen inklusive skyltar och anordningar inom hyresobjektet.
--	---

Låsanordningar

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

Lokalhyresavtal.

Sign

Sign

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.	
<input checked="" type="checkbox"/>	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.
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.
<input type="checkbox"/>	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 avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande, om inte annat överenskommes, bortföra byggnader och andra anläggningar från hyresobjektet samt planera och avstäda detsamma till ett för hyresvärden godtagbart skick. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av nedmontering och borttransport innefattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m. Om det förekommer markföroreningar inom hyresobjektet är hyresgästen skyldig att utföra och bekosta sanering av marken ner till motsvarande nivå för mindre känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden. Om hyresgästen inte vidtar dessa åtgärder äger hyresvärden rätt att utföra dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.
--

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, allvarlig 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 erlagga skadestånd.
--

Särskilda bestämmelser

Hyresvärden ska verka för att anvisa nytt läge för hyresgästens bedrivna verksamhet, nytt läge ska uppfylla de krav som framgår av bifogad kravspecifikation, *bilaga 1B*. För närvarande pågår diskussioner mellan parterna avseende ett ersättningsläge utmed Åltabergsvägen, redovisat på bifogad karta, *bilaga 1C*. Förutsatt att denna plats kan fungera som placering för en drivmedelstation, av den typ hyresgästen bedriver idag i Ålta samt en köpeskilling som motsvarar marknadsvärdet för likvärdig industrifastighet, accepterar hyresgästen att kraven enligt bilagd kravspecifikation frångås och att läget (och marken) istället övertas i befintligt skick. Detta undantag gäller således enbart för läget redovisat i *bilaga 1C*.

Om hyresvärden vid hyresavtalets upphörande inte kan anvisa hyresgästen nytt läge enligt ovan, inom vilken hyresgästen kan erhålla bygglov för ändamål i likhet med dagens, är hyresvärden skyldig att erlagga vite (tillika skadestånd) till hyresgästen om totalt tre miljoner kronor fördelat på tre år, det vill säga en miljon kronor per år eller till dess hyresgästen erhållit bygglov med godkänt startbesked.

Vitet (skadeståndet) utgår enbart om hyresvärden misslyckats med att anvisa nytt läge, således ej om hyresgästen efter att ha anvisats nytt läge avstår från att fullfölja förvärvet. Således gäller att hyresvärdens vites-, -skadestånds- och kompensationskyldighet, beaktat åtgärder för att uppfylla kraven i bifogad teknisk specifikation och beaktat tidpunkt för anvisning av nytt läge, tillsammans högst kan uppgå till tremiljoner (3 000 000) kronor.

I övrigt åligger det hyresgästen att iordningställa ersättningsläget för den verksamhet som avses bedrivas. Den vidare förvävsprocessen för köp av marken, samt eventuella myndighetskostnader som krävs för bedrivande av verksamheten samt för att genomföra köpet åligger hyresgästen att lösa i överenskommelse med berörd fastighetsägare för ersättningsläget.

Bilagor nr 1B och 1C

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.

Lokalhyresavtal.

Sign

Sign

Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

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
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	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
Gatuadress	Postnr	Postort
E-postadress	Telefonnr	
Aviseringsadress		
Underskrift	Underskrift	
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	
Hyresvärden godkänner överlåtelsen		
Ort och datum	Hyresvärd	
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	