TJÖRNS hamnar ab

HYRESKONTRAKT
FÖR RESTAURANGLOKAL

Nr 20260828

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Parter

Hyresvärd

Namn: Tjörns Hamnar AB
Personnr/orgnr: 556215-6033
Adress: Vallhamns industriväg 213

Hyresgäst

Namn:
Personnr/orgnr:
Aviseringsadress:

Restaurangens namn / varumärke

Restaurangens namn/varumärke:

Hyresobjektets adress

Gata: Vallhamns Industriväg 217
Kommun: Tjörns Kommun
Fastighetsbeteckning: Vallhamn 3:14

2. Rätten till restaurangens namn/varumärke

Rätten till restaurangens namn/varumärket och rätten att nyttja namnet/varumärket tillhör:

☒ Hyresgästen. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke följa hyresgästen. Hyresvärden har inte rätt att, utan den ovan angivna hyresgästens skriftliga tillstånd, uthyra restaurangen till ny operatör under detta namn.

☐ Hyresvärden. Hyresgästen medges rätt att nyttja namnet/varumärket i sin rörelse under den avtalade hyrestiden. Hyresgästen har inte rätt att nyttja namnet i annan verksamhet än vad som ryms inom ramen för detta kontrakt. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke återgå till hyresvärden.

3. Restauranglokalens skick och användning

Lokalen hyrs ut i befintligt skick för att användas till restaurangrörelse.: xxxxx

☐ Lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

4. Restaurang-lokalens storlek och omfattning

☒ Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar). Bilaga 1

Lokalen omfattar totalt ca 60 m^2 med följande fördelning:

Serveringsarea ca		m^2
Restaurangkök,ekonomiutrymmen, förråd ca		m^2
Övrig area ca		m^2

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

5. Garage och parkeringsplatser

☐ I den förhyrda lokalen ingår garageplatser för personbilar

☒ I förhyrningen ingår 8 parkeringsplatser på mark.

☒ I förhyrningen ingår tillfart för bil för i- och urlastning.

Hyresvärden ansvarar för skötsel av parkeringsytor på mark och för att de förhyrda platserna markeras och reserveras för hyresgästen.

6. Gränsdragnings-lista

Fördelning av ägar- och underhållsansvar avseende fastigheten och lokalen har angetts i bifogad gränsdragningslista. Bilaga 2

7. Inredning

☐ Lokalen hyrs ut utan särskild för verksamheten avsedd inredning.

☒ Lokalen hyrs ut med den inredning, som framgår av den av båda parterna godkända förteckningen i gränsdragningslistan. Ansvar för underhåll, utbyte och ägande avseende inredningen framgår av gränsdragningslistan.

Upplysning
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

UTKAST

8. Skötsel, drift, reparationer och underhåll

Ansvaret för skötsel, drift, reparationer och underhåll avseende fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst i gränsdragningslistan (se bilaga 2)

Hyresgästen har inte rätt att, utan hyresvärdens skriftliga godkännande, utföra ombyggnader eller andra ändringsåtgärder som medför ingrepp i eller påverkar fastighetens stomme, installationer eller anläggningar såsom exempelvis el, va och ventilation. I det fall hyresvärd eller hyresgäst åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte vidtar rättelse inom skälig tid efter skriftlig uppmaning, har den andra parten rätt att fullgöra skyldigheten/åtgärden på bekostnad av den part som ska bära underhållsansvaret enligt fördelningen i gränsdragningslistan.

9. Återställande vid avflyttning

Hyresgästen ska vid avflyttning, om inte annat har överenskommits, på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medta och bortforsla hyresgästen tillhörig inredning och utrustning samt reparera uppkomna skador och i övrigt återställa lokalen i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen.

10. Hyrestid

Från och med den:	Till och med den:

11. Uppsägningstid och 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 ☐ år ☒ 36 månader.

12. Hyra

☐ Hyran uppgår till 192 000 kr per år, exklusive nedan markerade tillägg.

☐ Hyran, exklusive nedan markerade tillägg, ska baseras på omsättningen i den rörelse som hyresgästen bedriver i lokalen, enligt villkor och beräkningsgrund som har angetts i bifogad omsättningshyresklausul. Bilaga

13. Indexklausul

☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 4

14. Fastighetsskatt

☐ Ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga

15. Värme och varmvatten

☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende värme och varmvatten.

☐ Hyresvärden ombesörjer erforderlig uppvärmning av lokalen. Hyresvärden ska tillhandahålla varmvatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för uppvärmning och varmvatten enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga

☒ I hyran ingår att hyresvärden ska ombesörja erforderlig uppvärmning av lokalen och tillhandahålla varmvatten under hela året.

16. Kyla och ventilation

☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende kyla.

Hyresvärden tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul
☐ Rumskyla	☐	☐
☐ Frånluftsventilation	☐	☐
☐ Till- och frånluftsventilation	☒	☐
☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☒	☐
☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐
☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐

Bilaga

17. Vatten

☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende vatten.

☐ Hyresvärden ska tillhandahålla vatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för vattenförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga

☒ I hyran ingår att hyresvärden ska tillhandahålla vatten under hela året.

18. El

☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang för el.

☐ Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för elförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga

☒ El ingår i hyran.

Upplysning
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014 och 2022. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

UTKAST

19. Avfallshantering

I den omfattning hyresvärden är skyldig dels att tillhandahålla utrymmen 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. Ägar- och underhållsansvar för avfallsutrymmen och kärl har angetts i gränsdragningslistan.

☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

☐ Hyresgästen är skyldig att bekosta bortforsling av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresvärden samordnar hämtningen av avfall för flera hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av hämtningskostnaden. Lokalens andel av hämtningskostnaden

ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande _____ kronor per år.

☒ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

Bilaga _____

20. Trappstädning

☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga _____

21. Snöröjning och sandning

☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga _____

22. 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
- 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 1,25 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 ersättningen 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 vad som avtalats om hyrans betalning.

23. 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 erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga 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.

24. 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 tid 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. Bilaga _____

25. Byggvaru-deklarationer

Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

26. Revisions-besiktningar

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. Har hyresgästen inom nämnda tid inte åtgärdat fel och brister, har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.

27. 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 förhållande i hyresgästens verksamhet.

Upplysning
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

UTKAST

28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden utge ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga 3

30. Hyrans betalning

Hyran betalas i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☒ kalenderkvartals början

☐ genom insättning på PlusGiro nr ☒ bankgiro nr 925-8930 ☐ Enligt avi

31. 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.

32. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i 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.

Sedvanligt underhåll

☐ 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 i fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga

33. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden
☒ Hyresgästen

ska på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller kontrakt fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

34. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp skylt som ger god exponering av restaurangen under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra detta och att hyresgästen har inhämtat erforderligt tillstånd av berörda myndigheter.

☐ Hyresvärdens skyltprogram, som hyresgästen förbinder sig att följa, har angetts i bilaga. Bilaga

Övriga anordningar som markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll, såsom fasadrenovering, ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaderna i godtagbart skick.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att sätta upp automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.

35. Yttre åverkan

☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen hörande 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.

36. Lås, larm och övervakning

Ansvaret för lås, larm och övervakning för fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt gränsdragningslistan (se bilaga). Ägaransvar innebär att lokalen ska utrustas med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltigheten av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring. I ansvaret ingår också att förse andra utrymmen som ingår i förhyrningen med lås- och säkerhetsanordningar i den omfattning som krävs för verksamheten.

37. Försäkringar

Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken 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.

38. Force majeure

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

39. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av Bilaga

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

40. Hantering av personuppgifter

☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga

Upplysning
Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014 och 2022. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

UTKAST

41. Särskilda bestämmelser

Bilaga

42. Bilagor

Besiktnings- och åtgärdsprotokoll	Bilaga nr	
Ritningar	Bilaga nr	1
Gränsdragningslista	Bilaga nr	2
Omsättningshyresklausul	Bilaga nr	
Indexklausul	Bilaga nr	4
Fastighetsskatteklausul	Bilaga nr	
Driftskostnadsklausul	Bilaga nr	
Trappstädning	Bilaga nr	
Snöröjning och sandning	Bilaga nr	
Miljöklausul	Bilaga nr	
Brandskyddsklausul	Bilaga nr	3
Nedsättning av hyra	Bilaga nr	
Skyltprogram	Bilaga nr	
Säkerhet	Bilaga nr	
Personuppgiftsklausul	Bilaga nr	
	Bilaga nr	
	Bilaga nr	

43. 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	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

44. Överlåtelse

Ovanstående hyreskontrakt överlåts fr.o.m. den

Underskrift

Frånträdande hyresgäst (namn)	Tillträdande hyresgäst (namn)	Personnr/orgnr
Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst)	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst)	

Hyresvärdens godkännande

Hyresvärden godkänner överlåtelsen	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Ort/datum	
Hyresvärdens namn	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)

UTKAST

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014 och 2022. Eftertryck förbjuds.

TJÖRNS hamnar ab

BILAGOR

Bilaga 1, Bilaga 1 Ritning.pdf

Bilaga 2, Bilaga 2 Gränsdragningslista.pdf

Bilaga 3, Bilaga 3 Brandskydd.pdf

Bilaga 4, Indexklausul för lokal

UTKAST



RITNING EJ INMÄTT

RELATIONSUNDERLAG

- [x] RELATIONSHANDLING
- [ ] BYGGHANDLING
- [ ] FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
- [ ] SYSTEMHANDLING
- [ ] BYGGLOVSHANDLING
- [ ] FÖRHANDSKOPIA

ÅF-Infrastruktur AB

UPPDRAGS NR	UTARB/KONSTR AV	GRANSKAD AV
538575	MBT	TJ
DATUM	UPPDRAGSLEDARE	
2009-01-23	T JOHANSSON	

WALLHAMNSBOLAGEN AB
KONTORSBYGGNAD 79
PLAN1 +2.20

SKALA	NUMMER
A1/1:100	A50:01

Gränsdragningslista - Tillagningskök

Generellt: alla mobila och ej fast installerade inventarier är hyresgästens ansvar om ej annat anges.
Allt nedan avser befintlig utrustning, allt nytt hyresregleras.
Nyinstallationer av hg ska godkännas av THAB

Tillagningskök:	*Planerat underhåll*	*Löpande drift &*	*Anmärkning*
Kombiugn	THAB	THAB	
Kokeri	THAB	THAB	
~~Kokgrytor~~	~~THAB~~	~~THAB~~	~~Finns ej~~
Stekbord	THAB	THAB	
Spis	THAB	THAB	
Blandningsmaskin	THAB	THAB	
~~Diskmaskin~~	~~THAB~~	~~THAB~~	~~Finns ej~~
Granulatdiskmaskin	THAB	THAB	
Lågtryckstvätt	THAB	THAB	
Värmerier	THAB	THAB	
Kylbänk fastmonterad	THAB	THAB	
~~Värmeskåp stationärt~~	~~THAB~~	~~THAB~~	~~Finns ej~~
Snabbnedkylningsskåp	THAB	THAB	
Kylrum	THAB	THAB	
~~Frysrum~~	~~THAB~~	~~THAB~~	~~Finns ej~~
Kylskåp storkök	THAB	THAB	
Frysskåp storkök	THAB	THAB	
Bänkar med fast anslutning till el, vatten	THAB	THAB	
Bänkar i linje/ fast inredning	THAB	THAB	
~~Diskinlämningsbänk~~	~~THAB~~	~~THAB~~	~~Finns ej~~
~~Spolbänk~~	~~THAB~~	~~THAB~~	~~Finns ej~~
~~Inmatningsbänk~~	~~THAB~~	~~THAB~~	~~Finns ej~~
~~Rullbanor~~	~~THAB~~	~~THAB~~	~~Finns ej~~
~~Vattensifon med spillbricka~~	~~THAB~~	~~THAB~~	~~Finns ej~~
Handdusch	THAB	THAB	
~~Upptiningsskåp~~	~~THAB~~	~~THAB~~	~~Finns ej~~
Nedkylningsskåp/snabbkylning	THAB	THAB	
Vägghyllor i kyl	THAB	THAB	
Skafthållare	HG	HG	
Tallriksdispenser	HG	HG	
Korgdispenser	HG	HG	
Skärmaskin	HG	HG	
Snabbhack	HG	HG	
Konservöppnare	HG	HG	
Grönsaksskärare	HG	HG	
Potatisskalare	HG	HG	
Mikrovågsugn	HG	HG	
Högskåp	HG	HG	
Tvättmaskin	THAB	THAB	

Bilaga 3

SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE (SBA) GRÄNSDRAGNINGSLISTA
Tjörns Hamnar Restaurang inkl kök
2010-04-26 (rev 2023-11-29)

SYFTE
Gränsdragningslistan syftar i första hand till att tydliggöra vem som har ansvaret för hantering, skötsel, tillgång på skyddsutrustning, underhåll av installationerna och organisation/utbildning för eventuella nödsituationer.

ANSVARSFÖRDELNING
Dokumentet har till uppgift att tydliggöra ägaransvar samt nyttjanderättshavares kontrollansvar, åtaganden, arbetsuppgifter och rapporteringsansvar avseende brandskyddstekniska installationer. Detta i syfte att kunna upprätthålla hela fastighetens skyddsstatus över tiden i enlighet med de krav som ställs i Lagen om skydd mot olyckor, SFS 2003:778.

- Tjörns Hamnar AB ansvarar för att de brandtekniska krav som ställs på aktuell lokal är uppfyllda i samband med tecknande av hyreskontrakt, om inte annat framgår av detta hyreskontrakt. Därefter, under nyttjandetiden, fördelas ansvar och kontroll för lokalens/byggnadens brandskydd i enlighet med denna gränsdragningslista.

RUTIN
När det inom fastighet utförs arbeten som kan antas påverka det automatiska brandlarmet skall anläggningsskötaren kontaktas för bedömning tillsammans med den av verksamheten utsedda brandskyddombud. Eventuella frånkopplingar bestäms utifrån påverkan av pågående verksamhet.

Det åligger nyttjanderättshavaren att informera fastighetsägaren om alla ändringar som sker inom byggnaden avseende såväl verksamhet som andra orsaker vilka kan påverka brandskyddet. I samråd med fastighetsägaren ska behov av åtgärder utredas.

SBA, SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE
Gränsdragningslistan ligger till grund för upprättande av ägarens respektive nyttjanderättshavarens dokumenterade systematiska brandskyddsarbete (SBA) med därtill hörande checklistor i enlighet med kraven i Lagen om skydd mot olyckor SFS 2003:778.

RÄDDNINGSTJÄNSTENS TILLSYN
Vid räddningstjänstens tillsyn tydliggör denna gränsdragningslista omfattningen av ägarens respektive nyttjanderättshavarens systematiska brandskyddsarbete.

GRÄNSDRAGNINGSLISTA
Efterföljande tabeller innehåller de vanligast förekommande brandskyddstekniska installationerna och viss information av organisatorisk karaktär. Anpassning av gränsdragningslista ska vid behov göras utifrån de förhållanden som gäller för aktuell fastighet.

FÖRKLARING AV LISTAN:
Första kolumnen ”Ansvarar för” markerar vem som bär ansvaret för att respektive punkt finns och är i funktion.
Andra kolumnen ”Kontroll av” visar vem som ansvarar för att kontrollera och rapportera brister vid respektive punkt.

För de punkter där TBAB har huvudansvar och nyttjanderättshavaren har ett delat kontrollansvar i sin egenkontroll innebär det en visuell kontroll (ex i samband med veckorond) där nyttjanderättshavaren ska informera TBAB om något fel uppstått. TBAB ansvarar då för åtgärd.

KOMMENTARER TILL VALDA INTERVALLER:
De intervall som anges i listan ovan kan ses som en miniminivå.
Generellt har ett intervall om 1 gång per kvartal eller en gång per år föreslagits i syfte att samla så många kontrollpunkter till samma kontrolltillfälle. Detta i syfte att effektivisera kontrollförfarandet.

Installation	Fastighetsägare		Nyttjanderättshavare		Kommentar/Intervall
	Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av	
Organisation THAB					
Personalens utbildning kring brandtekniska installationer.	X[A]	X[A]	X[B]	X[B]	[A]THAB ansvarar för att bistå med information och underlag. [B]Verksamhet ska delta och ansvarar för uppföljning samt att all personal får rätt utbildning. För TBAB vart annat år.
Tillståndsansvarig för heta arbeten	X	X			Vart 5:e år (certifikat)
Heta Arbeten	X	X			Vart 5:e år (certifikat)
Organisation personal					
Personalens utb. avseende brand och riskhantering			X	X	Beror på verksamheten, dock mellan vart annat och vart fjärde år
Organisation vid utrymning			X	X	1 gång per år
Organisation för nödläge			X	X	1 gång per år
Utrymningsövningar			X	X	THAB ska informeras och bistår vid behov med hantering av larm etc. 1 gång per år
Automatiskt brandlarm[1]					
Underhåll/revisions-besiktning	X	X			Verksamhet ska ha möjlighet att delta, protokoll delges
Larmtrycknappar	X	X		X[A]	[A]THAB huvudansvar, ingår dock i verksamhetens egenkontroll
Larmdon	X	X		X[A]	[A]THAB huvudansvar, ingår dock i verksamhetens egenkontroll
Reservström, O-ritningar, vidarekoppling	X	X			
Larmlagring					[A]Nyttjanderättshavare ansvarig för installationskostnad och handhavande vid larm
Utrymningslarm[1]					
Underhåll/funktionsprovning	X	X			Verksamhet ska ha möjlighet att delta
Larmtrycknappar	X	X		X[A]	[A]THAB huvudansvar, ingår dock i verksamhetens egenkontroll
Larmdon	X	X		X[A]	[A]THAB huvudansvar, ingår dock i verksamhetens egenkontroll
Reservström för drift	X	X			
Utrymningsskyltar					
Genomlysta/ belysta utrymningsskyltar	X	X		X[A]	[A]THAB huvudansvar, ingår dock i verksamhetens egenkontroll. 1 gång per kvartal.
Nödströmsförsörjning utrymningsskyltar	X	X		X[A]	[A]THAB huvudansvar, ingår dock i verksamhetens egenkontroll. 1 gång per kvartal.
Efterlysande utrymningsskyltar	X	X		X[A]	[A]THAB huvudansvar, ingår dock i verksamhetens egenkontroll. 1 gång per kvartal.

[1] För myndighetsanläggning gäller årlig revisionsbesiktning, kvartalsprovning samt månadskontroll enligt SBF 110:8. Övriga anläggningar provas en gång per kvartal.

Installation	Fastighetsägare		Nyttjanderättshavare		Kommentar/Intervall
	Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av	
Utrymningsväg					
Framkomlighet/belamring			X	X	1 gång per kvartal.
Snöröjning utvändigt	X			X[A]	[A]Verksamhet ansvariga för att informera THAB om behov. Vid behov.
Lås och öppningsfunktion	X	X		X[A]	[A]THAB huvudansvar, ingår dock i verksamhetens egenkontroll. 1 gång per kvartal.
Allmänbelysning	X	X		X[A]	[A]Verksamhet ansvariga för att informera THAB om behov.
Utrymningsplaner					
Upprättande	X	X			Krav enligt AFS
Revidering	X	X			1 gång per år.
Nödbelysning					
Funktion	X	X			1 gång per halvår.
Reservkraftaggregat					1 gång per halvår.
Sprinklerinstallation[2]					
Underhåll/revisions-besiktning					Verksamheten ska ha möjlighet att delta, protokoll delges
Orienteringsritningar sprinklerinstallationen					
Lagring, belamring					Visuell kontroll, ej förvaring i anslutning till sprinklerhuvud
Andra släcksystem					
Koldioxidsläckanläggningar[3]					
Ansulex köksbrandsläckning					[A]Visuell kontroll att verksamhet ej påverkar installation. 1 gång per år (utförs av leventören).
Släcksystem datarum**Fel! Bokmärket är inte definierat.**					
Brandsläcknings-utrustning					
Inomhusbrandposter	X	X			[A]THAB huvudansvar, ingår dock i verksamhetens egenkontroll. 1 gång per år.
Handbrandsläckare	X	X		X[A]	[A]THAB huvudansvar, ingår dock i verksamhetens egenkontroll. 1 gång per år.
Brandcellsgränser					[A]THAB huvudansvar, ingår dock i verksamhetens egenkontroll
Branddörrar	X	X		X[A]	1 gång per kvartal.
Dörrhållarmagneter	X	X		X[A]	1 gång per kvartal.
Dörrstängare	X	X		X[A]	1 gång per kvartal.
Genomföringar	X	X		X[A]	1 gång per år.
Ventilationsanläggning					
Funktion på styrningar	X	X			1 gång per år.
Funktion på installationer	X	X			1 gång per år.
Imkanaler	X	X			1 gång per år.

[2] I SBF 120:8 anges det följande: Årlig revisionsbesiktning, kvartalsvis prov av larmförbindelse samt veckovisprovning av larmdon och sprinklerpump.

[3] I SBF 115:2 (CO_2) anges det följande: Årlig kontroll av behållarnas släckmedelsmängd samt halvårsvis kontroll, tillsyn och prov av larmförbindelse (gäller även andra släckmedel).

Installation	Fastighetsägare		Nyttjanderättshavare		Kommentar
	Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av	
Brandgasventilation					
Luckor/fönster för brandgasventilation					1 gång per år.
Brandgasfläktar					1 gång per år
Styrningar för brandgasventilation					1 gång per år
Belamring att funktion ej förhindras					1 gång per år generellt. Vid behov vid kraftigt snöfall på tak med rökluckor.
Brandfarlig vara					[A] Om fastighetsägaren ansvarar för hantering [B] Om brandfarlig vara finns på grund av verksamheten
Tillstånd					1 gång per år
Föreståndare					1 gång per år
Förvaring t, ex skåp, rum inkl. ventilation av utrymmet					1 gång per kvartal (daglig tillsyn nämns i den tidigare Spräng-ämnesinspektionens föreskrifter)
Utmärkning, skyltar					1 gång per kvartal (daglig tillsyn enligt ovan)
Räddningsvägar					
Tillgång	X	X			-
Snöröjning	X	X			Vid behov (dagligen vid kraftigt snöfall)
Framkomlighet	X			X[A]	[A] Verksamhet ansvariga för att informera TBAB om behov. 1 gång per år
Tillträdesvägar för räddningstjänsten					
Kontroll fri passage inom trapphus etc.					Löpande
Kontroll nyckel i fasadnyckelskåp.					1 gång/4 år
Hissar					
Funktion					1 gång per år
Evenemang					Ex. persontäta händelser i lokal som normalt nyttjas till annan verksamhet, såsom fester, konferenser etc.
Utrymningstrygghet			X	X	THAB ska alltid informeras om denna typ av evenemang. Inför evenemang.
Skriftliga instruktioner			X	X	Upprättas vid behov i samråd med THAB. Inför evenemang.
Övrigt					
Revisionsbesiktning av el-anläggning[4]	x	x			Verksamhet ska ha möjlighet att delta, protokoll delges

[4] Myndighetskrav ställs endast på hotelliknande verksamheter (över 5 rum/9 bäddar). Intervall i dessa fall är 1 gång per år. Generellt ställs krav på revisionsbesiktning på bland annat offentliga byggnader om egendomsvärdet är över 500 basbelopp (cirka 21 miljoner kronor, 2010).). Intervall i dessa fall är 1 gång per 3 år. Kravställare är försäkringsgivaren. Detaljerade anvisningar angående besiktningspliktiga objekt, intervaller med mera utges av Elektriska Nämnden.

TJÖRNS hamnar ab

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 4

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
20260828	Vallhamn 3:14

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
Tjörns Hamnar AB	556215-6033

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 132 000 kronor.

☐ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga),
dvs. kronor.

Summa bashyra 132 000 kronor per år.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 2020 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.

– För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.

– För hyresavtal 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 2025 .

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.

Om bastalet utgörs av indextal för månad med fastställt indextal med basår 1980 (oktober månad t.o.m. år 2025) ska indextalet omräknas till index med basår 2020 enligt instruktionerna om "omräkning av indextal vid byte av basår" på sidan 2 innan föregående stycke tillämpas.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.

Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

UTKAST

ANVISNINGAR FÖR INDEXUPPRÄKNING AV HYRA FÖR LOKAL

Bashyran

Hur stor del av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning
Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.
Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.
Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

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 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Omräkning av indextal vid byte av basår

Från och med 2026 byter KPI, som publiceras av Statistiska Centralbyrån (SCB), basår från 1980 till 2020. Det innebär att en ny indexserie ersätter den tidigare.

För indexklausuler med bastal som utgörs av oktoberindex för år innan 2026 behöver därför det fastställda indextalet med basår 1980 omräknas till motsvarande indextal med basår 2020. Det sker på följande sätt.

Bastalet divideras med medelvärdet av KPI för 2020 (335,92 med basår 1980). Kvoten multipliceras därefter med 100. Resultatet avrundat till två decimaler utgör det omräknade bastalet med basår 2020.

Exempel

Om bastalet utgörs av indextal för oktober 2024 (415,51 med basår 1980) görs följande beräkning:

415,51/335,92*100 = 123,69

Det bastal som ska användas i uträkningen av tillägget är därmed 123,69.

UTKAST