

**SÄRSKILDA BESTÄMMELSER
2021-05-07**

Fastighet: Gasklockan 2
Avtals nr:

Hyresvärd: Exploateringsnämnden i Stockholms stad, org.nr. 212000-0142
Hyresgäst: Pophouse Entertainment Group AB, org.nr. 559000-0484

Innehållsförteckning

1. Hyran m.m.....	2
2. Hyrestiden m.m.....	3
3. Datum för Tillträdesdagen m.m.	3
4. Ändamål med förhyrningen och verksamhetsbeskrivning, Lokalens area	4
5. Hyresgästens affärsnamn samt Hyresgästens verksamhet.....	5
6. Hyresgästens koncept	5
7. Försäkringar m.m.	5
8. Ordningsregler	5
9. Avtalsvillkor av synnerlig betydelse	6
10. Kassaregister	6
11. Uthyrning i andra hand och överlåtelse av Lokalen.....	6
12. Meddelande om förändringar hos Hyresgästen	6
13. Pantförskrivning m.m.....	6
14. Miljöpåverkan och miljö tillstånd för Hyresgästens verksamhet.....	6
15. Kameraövervakning	7
16. Emballage och sophämtning m.m.....	7
17. Återställande vid avflyttning och genomförda ombyggnader	7
18. Villkor för Hyresavtalets ikraftträdande.....	8
19. Övrigt.....	8

Bakgrund

1. Hyran m.m.

Hyran skall dels bestå av en fast del om 20 MSEK ("Bashyra"), dels grundas på Hyresgästens omsättning och utgå med 10 procent på den del av Hyresgästens omsättning i Lokalen som överstiger 60 MSEK ("Tröskelbeloppet") exklusive mervärdesskatt ("Omsättningshyra"). I båda delarna ("Hyran") att erläggas kvartalsvis exklusive moms och tillägg enligt vad som framgår av avtalsformuläret.

Omsättningshyra a conto per kvartal utgår med en fjärdedel av föregående kalenderårs verkliga omsättningshyra.

För första kvartalet varje kalenderår erläggs preliminärt föregående års a conto-hyra. Första kvartalets hyra skall regleras till årets a conto-hyra vid kvartalets utgång.

All annan avräkning mellan parterna av betald Omsättningshyra a conto mot verklig Omsättningshyra sker kalenderårsvis i efterskott senast den 30 april.

Den part som skall erlägga skillnadsbelopp till den andra parten enligt ovan skall senast inom tre bankdagar från angivna avräknings- eller avstämningsdatum erlägga det belopp som tillkommer den andra parten, på sätt som den berättigade parten aviserar/anvisar. Lagstadgad mervärdesskatt tillkommer.

Bashyran och Tröskelbeloppet skall indexuppräknas varje år med tillämpning av bilagd indexklausul och med maj 2021 som basmånad. Till Bashyran kommer den del som avser omsättningen enligt vad som ovan anges.

Hyresgästen skall för Hyresvärdens information senast 10 arbetsdagar efter varje kalendermånads utgång skriftligen redovisa verksamhetens omsättning avseende föregående kalendermånad samt årets ackumulerade utfall. Hyresgästen skall redovisa försäljningen på ett sådant sätt att hyresberäkningen kan bedömas på ett tillfredsställande sätt.

Representanter för Hyresvärden och Hyresgästen skall årligen träffas i samband med prognos- och budgetarbetet för att gå igenom omsättningsprognos för det kommande året och fastighetens skick varvid parterna gemensamt skall komma överens om vilka åtgärder som skall genomföras.

Hyresvärden äger rätt genom auktoriserad eller godkänd revisor granska Hyresgästens bokföring och redovisning, hänförlig till Lokalerna, enbart i syfte att kontrollera att Omsättningshyran beräknas på

det sätt och omsättningsunderlag som följer av detta avtal. Hyresgästen är skyldig att hålla avtalsenligt redovisningsunderlag och bokföring tillgänglig för auktoriserad eller godkänd revisor senast en vecka efter Hyresvärdens skriftliga anmaning.

Hyresvärden har endast rätt att använda information som framkommer vid granskning och genom översänd information för internt och i detta avtal avsett bruk och åtar sig att vidta alla åtgärder som skäligen kan krävas för att förhindra att tredje man får tillgång till uppgifter om Hyresgästen och verksamheten som framkommer vid granskning eller genom översänd information enligt ovan.

För de första tre åren under hyrestiden gäller hyresrabatt enligt Bilaga 8a (nedan Hyresrabatter).

2. Hyrestiden m.m.

Hyrestiden löper fr. o m Tillträdesdagen och till det månadskifte mellan september och oktober som infaller närmast efter tio (10) år från Tillträdesdagen. Om Tillträdesdagen infaller någon gång under år 2026 medför detta alltså att hyrestiden löper t.o.m. den sista september 2036. Uppsägning ska ske senast tolv (12) månader före hyrestidens utgång. Vid utebliven uppsägning förlängs hyrestiden i Hyresavtalet, med fem (5) år för varje gång med en uppsägningstid om minst nio (9) månader.

Hyra jämte hyrestillägg och mervärdesskatt börjar utgå från och med Tillträdesdagen förutom den hyra och hyrestillägg som rabatteras enligt Hyresrabatter.

Såväl Tillträdesdagen som hyrestidens slutdatum är preliminärt bestämda. Om datumet för Tillträdesdagen förskjuts gentemot det datum som är preliminärt angivet för Tillträdesdagen ska hyrestidens slutdatum förskjutas i motsvarande mån. Detta gäller alla tidsbundna förpliktelser.

3. Datum för Tillträdesdagen m.m.

Hyrestiden börjar löpa vid den tidpunkt som framgår av Inflyttningsmeddelandet (enligt definition nedan) ("Tillträdesdagen"). Hyresvärden åtar sig att i god tid före den tidpunkt som framgår av Inflyttningsmeddelandet ansöka om slutbesked eller om interimistiskt slutbesked.

Hyresvärden ska senast tolv (12) månader före hyrestidens beräknade början skriftligen lämna Hyresgästen besked om när slutbesked beräknas att lämnas och den dag hyrestiden börjar löpa ("Inflyttningsmeddelande").

Inflyttningsmeddelandet ska utpeka vilken dag hyrestiden börjar löpa.

Det antecknas att hyrestidens början är rörlig och först bestäms genom att Inflyttningsmeddelande skickas.

Om Tillträdesdagen försenas i förhållande till den tidpunkt som anges i Inflyttningsmeddelandet, och sådan försening inte beror på Hyresgästen, ska Hyresvärden utge ett vite om [1] MSEK per påbörjad vecka som Tillträdesdagen försenas i förhållande till Tillträdesdagen enligt Inflyttningsmeddelandet. Skulle besked om försenad tillträdesdag lämnas senare än sex månader före den i Inflyttningsmeddelandet angivna ska Hyresvärden utge ett vite om [5] MSEK per påbörjad vecka som Tillträdesdagen försenas i förhållande till Tillträdesdagen enligt Inflyttningsmeddelandet, och på samma sätt om beskedet lämnas senare än tre månader ska vitet uppgå till [10] MSEK per påbörjad vecka. Inte i något fall ska vitet överstiga [20] MSEK. Hyresgästen saknar rätt att göra annan sanktion eller påföljd gällande vid sådan försening och anses således tillträde i hyresrättslig mening ske först vid faktisk tidpunkt för tillträde, som inträder vid det månadskifte som följer med ett godkännande

vid slutbesiktning av arbetena enligt detta avtal och ett slutbesked, som även kan vara interimistiskt.

Hyresgästen ska ha rätt att i erforderlig omfattning utföra egna installationsarbeten före hyrestidens början ("Förtida Tillträde"). Förtida Tillträde kommer att beredas Hyresgästen i takt med Hyresvärdens arbeten och på ett sådant sätt att Hyresgästen kan slutföra arbetena före Tillträdesdagen. Hyresvärden ska informera Hyresgästen senast fyra (4) veckor före det att Hyresgästen bereds Förtida Tillträde.

Med Hyresgästens egna installationsarbeten enligt ovan avses Hyresgästens arbeten enligt Gränsdragningslistan i (Bilaga 9). Med avseende på övriga installationsarbeten för anpassning av Lokalen, ska Hyresvärden efter bästa förmåga tillgodose Hyresgästens behov av Förtida Tillträde för sådana arbeten.

Hyresgästen är medveten om att Förtida Tillträde inte innebär att Hyresgästen ensamt får tillgång till Lokalerna samt att Förtida Tillträde innebär att Hyresgästen inte har tillgång till alla delar av Lokalerna samtidigt. Hyresgästen ska dock under det Förtida Tillträdet beredas möjlighet att påbörja sina egna installationer i alla delar av Lokalerna. Lokalerna kommer vid det Förtida Tillträdet att vara i sämre skick än vad som framgår av hyresavtalet i övrigt.

4. Ändamål med förhyrningen och verksamhetsbeskrivning, Lokalens area

4.1 Ändamål med förhyrningen och verksamhetsbeskrivning

Hyresgästen äger inte rätt att i Lokalen bedriva annan verksamhet än vad som anges i denna bilaga samt i Hyresavtalet i sin helhet.

4.2 Lokalens area och skick

Lokalen har den storlek och omfattning som anges i Hyresavtalet. Lokalen är i Hyresavtalet uppmätt enligt ritning och denna ritning är preliminärt upprättad. Detta innebär att Lokalens slutliga storlek kan bli både större eller mindre än den angivna storleken. Hyresgäst är medveten om och accepterar areaavvikelse upp till och med + - 5 % av den i Hyresavtalet angivna arean för Lokalen. Hyresgästen är medveten om och accepterar att sådan omständighet, areaavvikelse upp till och med +- 5 % inte påverkar den i Hyresavtalet angivna hyran. Sådan eventuell ändring ska föregås av information till Hyresgästen och får inte medföra att förutsättningarna för Hyresgästen väsentligen försämrats.

Lokalens skick kommer att motsvara det skick som blir en följd av parternas samverkan under ingånget Genomförandavtal, varvid även antecknas att ett objekt som fungerat som utgångspunkt för att bestämma det överenskomna skicket är Göteborgsoperan. Hyresgästen godtar det skick som Hyresobjektet kommer att avtalsenligt motsvara det skick som följer av genomförandet under Genomförandavtalet.

4.3 Hyresgästens arbeten i lokalen

Hyresgästen får efter skriftligt medgivande från Hyresvärden, på egen bekostnad utföra inrednings-, installations- eller ändringsarbeten i lokalen. Om Hyresgästen försummar att inhämta sådant medgivande skall resultatet av arbetet tas bort vid hyresförhållandets upphörande och platsen återställas, om inte annat avtalas, och detta oavsett vad som då gäller beträffande återställningsskyldighet i övrigt.

Medger Hyresvärden att arbetet utförs skall Hyresgästen för Hyresvärdens prövning och godkännande överlämna ritningar och beskrivningar och ange vilken entreprenör som avses anlitas. Även om handlingarna och entreprenören godkänns av Hyresvärden ansvarar Hyresgästen för att arbetet utförs fackmässigt och inte skadar fastigheten, byggnaden eller byggnadsinstallationer. Visar det sig att arbetet eller dess resultat medför ökad kostnad för Hyresvärden eller annan hyresgäst skall kostnaden ersättas av Hyresgästen.

Hyresgästens inrednings-, installations- eller ändringsarbeten i lokalen – utförda före tillträdesdagen – läggs inte nu till grund för hyressättningen. Hyran under hyrestiden och hyrestidens längd är dock så bestämd att Hyresgästen vid hyrestidens utgång – oavsett när arbetet görs – skall anses ha fått full kompensation för sin kostnad för investeringar i Lokalen utförda före tillträdet. Resultatet av sådana arbeten kan därefter beaktas vid bedömning av lokalens hyresvärde.

Om inte annat avtalades då Hyresvärden medgav arbetet eller godkände handlingarna och entreprenör, skall resultatet av arbetet vid hyresförhållandets upphörande tillfalla Hyresvärden utan lösen.

5. Hyresgästens affärsnamn samt Hyresgästens verksamhet

Hyresgästen förbinder sig att driva sin rörelse i Lokalen enbart under namnet [Gasklocka 2] eller [GK2] och att inte ändra namnet utan Hyresvärdens skriftliga medgivande.

Vid upphörandet av hyresförhållandet äger Hyresvärden ensam rätt att fortsätta använda namnen [Gasklocka 2] och [GK2] för den verksamhet som kan komma att fortsatt bedrivas i Byggnaden eller på annat sätt. Hyresgästen äger således ingen annan rätt namnet än för det ändamål och den verksamhet som möjliggörs under detta avtal.

Hyresgästens verksamhet i Lokalen får inte strida mot någon vid var tid gällande lagstiftning eller myndighets föreskrift. Detta innebär bland annat att Hyresgästen vid var tid skall iaktta de gällande bestämmelser avseende Lokalen och arbetsmiljön i Lokalen som har utfärdats av Arbetsmiljöverket och/eller Boverket eller motsvarande myndighet.

6. Hyresgästens koncept

Hyresgästens verksamhet i Lokalen skall bedrivas i huvudsaklig överensstämmelse med den beskrivning av denna som här biläggs (Bilaga 5) ("Hyresgästens koncept").

7. Försäkringar m.m.

Det åligger Hyresgästen att på Hyresvärdens begäran uppvisa gällande försäkringsbevis.

Hyresgästen förbinder sig att hålla Hyresvärden skadeslös om Hyresvärden drabbas av ekonomisk skada som är orsakad av att Hyresgästen bryter mot bestämmelserna avseende försäkring och myndighetskrav, förutsatt att Hyresgästen varit vårdslös.

Hyresvärden skall under hela hyresförhållandet inneha en sedvanlig fastighetsförsäkring.

8. Ordningsregler

Hyresgästen förbinder sig att följa de ordningsregler, här nedan, och skyddsföreskrifter som finns angivna i de Vårdprogram som finns framtaget för fastigheten som gäller inom [Gasklockan] och som utfärdas av Hyresvärden, myndigheter eller försäkringsbolag från tid till annan.

Hyresgästen förbinder sig att bedriva sin verksamhet så att, oavsett vad som stadgas om Lokalens användning, sanitära besvär som obehaglig lukt, störande ljud och dylikt i möjligaste mån undviks. Hyresgästen är även skyldig att på egen bekostnad och eget ansvar omedelbart avhjälpa sådana sanitära besvär på sätt som myndigheter eller Hyresvärden anvisar. Normala störningar som kan förväntas mot bakgrund av den verksamhet som Hyresgästen får bedriva i Lokalen är inte sådan störning som Hyresgästen kan föreläggas att upphöra med.

9. Avtalsvillkor av synnerlig betydelse

Hyresgästen är medveten om och accepterar att det är av synnerlig vikt för Hyresvärderna att Hyresgästen efterlever följande villkor;

- Punkten 4, Ändamål med förhyrningen och verksamhetsbeskrivning, lokalens area
- Punkten 5, Hyresgästens affärsmamn samt Hyresgästens verksamhet
- Punkten 6, Hyresgästens koncept
- Punkten 7, Försäkringar, m.m.
- Punkten 11, Uthyrning i andra hand och överlåtelse

10. Kassaregister

Hyresgästen är skyldig att följa de krav på kassaregister som vid var tid föreskrivs av myndigheter. Hyresgästen är skyldig att tillse att kunder i Lokalen ska kunna erlagga betalning i med betalnings- och kreditkort, exempelvis VISA, Mastercard och Eurocard.

11. Uthyrning i andra hand och överlåtelse av Lokalen

Hyresgästen får inte hyra ut delar av eller hela Lokalen i andra hand eller överlåta hyresrätten till Lokalen utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd eller tillstånd från hyresnämnden. Utan hinder av det föregående har Hyresgästen alltid rätt att överlåta Hyresavtalet till ett direkt eller indirekt helägt dotterbolag förutsatt att Hyresgästen ingår proprieborgen för dotterbolagets förpliktelser enligt Hyresavtalet upp till ett belopp motsvarande sex månaders hyra och då med ett belopp om 10 MSEK.

Om annan än Hyresgästen betalar hyra etc. till Hyresvärderna enligt Hyresavtalet är det från Hyresvärdens sida förutsatt att vederbörande gjort inbetalningen för Hyresgästens räkning. Det förhållandet att Hyresvärderna i anledning av inbetald hyra från utomstående inte gör något särskilt påpekande därom innebär således inte att Hyresvärderna har godkänt någon form av överlåtelse av hyresrätten till Lokalen eller upplåtelse av Lokalen i andra hand.

12. Meddelande om förändringar hos Hyresgästen

Hyresgästen är skyldig att meddela Hyresvärderna alla förändringar i Hyresgästbolaget vad beträffar:

- ändring av styrelseledamot
- namnändring
- ändring av firmatecknare
- ändring av adress till vilken Hyresvärderna har att tillställa Hyresgästen uppsägning eller annat meddelande enligt Hyreslagen.

Meddelandet ska ske skriftligen genom att Hyresgästen översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alternativt ändringsbevis till Hyresvärderna där förändringen framgår.

13. Pantförskrivning m.m.

Hyresgästen har inte rätt att pantförskriva Hyresavtalet eller att säkerhetsöverlåta hyresrätten till Lokalen eller att låta inskriva hyresrätten till Lokalen utan Hyresvärdens skriftliga samtycke.

14. Miljöpåverkan och miljötillstånd för Hyresgästens verksamhet

För det fall Hyresvärderna skulle avkrävas ekonomiskt eller annat ansvar under åberopande av att

BILAGA 8

Hyresgästen bedriver eller har bedrivit miljöfarlig verksamhet inom Lokalen äger Hyresvärden rätt att kräva full kompensation härför av Hyresgästen förutsatt att Hyresgästen dessförinnan informerats om kravet samt erbjudits möjlighet att bemöta/överklaga nämnda krav och/eller förelägganden. Hyresvärden ska i alla avseenden hållas skadeslös. Ett ansvar för Hyresgästen förutsätter dock att Hyresgästen har ett ansvar enligt gällande miljölagstiftning.

Hyresgästen är således skyldig att till Hyresvärden erlægga ett belopp som motsvarar Hyresvärdens samtliga kostnader för all efterbehandling och sanering av förorening till följd av den av Hyresgästen bedrivna verksamheten. Mot bakgrund av Hyresvärdens starka/stora intresse av miljöskydd gäller Hyresgästens ansvar och skyldigheter även efter att detta Hyresavtal har upphört. Parterna är därför överens om, med avsteg från vad som stadgas i 61 § Hyreslagen, att en 10-årig preskriptionstid ska gälla mellan Parterna angående ansvar för miljöskador som Hyresgästen har orsakat i Lokalen eller på Fastigheten eller på omgivande fastigheter.

15. Kameraövervakning

Hyresgästen kan komma att sätta upp övervakningskameror. Hyresgästen har därvid fullt ansvar för införskaffande av erforderliga tillstånd härför som innefattar Hyresgästens verksamhet.

16. Emballage och sophämtning m.m.

Hyresvärden tillhandahåller ett avfallssystem för omhändertagande av Hyresgästens ordinarie avfall Hyresgästen ska följa Hyresvärdens vid var tid gällande anvisningar för sopsortering. Hyresgästen ska verka för trivsel och renlighet inom utrymmena för sopsortering och återvinning.

Uppläggnings av gods, avfall, material e dyl. får inte ske utanför vare sig Lokalen eller utrymmena för sopsortering eller återvinning. Sker sådan uppläggnings äger Hyresvärden, efter skriftlig anmodan till Hyresgästen, rätt att bortforsla detta på Hyresgästens bekostnad.

Hyresgästen förbinder sig att på eget ansvar och egen bekostnad tillse att bortforsla från Lokalen sådana avfallsfraktioner från Hyresgästen som inte omfattas av Hyresvärdens avfallshanteringssystem.

17. Återställande vid avflyttning och genomförda ombyggnader

Vid avflyttning från Lokalen ska Hyresvärden och Hyresgästen låta utföra en gemensam avflyttningsbesiktning som ska protokollföras. Hyresvärden kallar till denna avflyttningsbesiktning. Parterna ska stå sina egna kostnader i anledning av sådan besiktning. För det fall Parterna enas om att låta en extern besiktningsman utföra besiktningen ska kostnaderna därför delas lika mellan Parterna.

Vid avflyttning från Lokalen ska Hyresgästen på egen bekostnad lämna Lokalen väl rengjord, medta och bortforsla sin egendom samt avfall och skräp (t.ex. receptionsdisk, tele- och datakablar) samt reparera eventuell uppkommen skada på Lokalen som inte är hänförlig till normal förslitning.

Parterna är överens om att skriftlig överenskommelse måste tecknas för Hyresgästens eventuella ändringar/ombyggnader i lokalen efter Öppningsdagen. I överenskommelsen regleras om Hyresgästen ska vara återställningsskyldig eller inte.

Om Lokalen vid återlämnandet brister i städning eller i underhåll har Hyresvärden rätt att låta städa respektive reparera Lokalen på Hyresgästens bekostnad.

Ingen ersättning utgår för förändringar och förbättringar i Lokalen som utförts av Hyresgästen om

inte annat skriftligen överenskommit med Hyresvärden eller följer av 12 kapitlet jordabalken.

18. Villkor för Hyresavtalets ikraftträdande

Samtliga nedanstående förutsättningar i form av beslut för Hyresavtalets ikraftträdande skall ha vunnit laga kraft för att anses vara uppfyllda.

1. Att erforderliga beslut om projektets genomförande föreligger för Hyresvärden,
2. Att beslut om bygglov föreligger
3. Att övriga erforderliga myndighetsbeslut föreligger för Hyresvärden.

Ovan nämnda villkor i denna punkt kan endast åberopas av Hyresvärden.

19. Övrigt

Parterna är överens om att Hyreskontraktet jämte bilagor uttömmande reglerar det som har överenskommit mellan Parterna och ersätter alla tidigare överenskommelser mellan Parterna.

Alla ändringar och tillägg till detta Hyresavtal ska, för att äga giltighet, ske/upprättas skriftligen och undertecknas av respektive Part på behörigt vis.

Stockholm 202

Exploateringsnämnden i Stockholms stad

Pophouse Entertainment Group AB

Namnförtydligande

Namnförtydligande