

## Gamlestadenbilagan

- Gemensam bilaga för lokalhyreskontrakt i Gamlestaden

---

### 1 Gamlestadens profil

- 1.1 Gamlestadens profil – Levande platser med sunda verksamheter och levande gatuplan
- 1.2 Boende och arbetande i Gamlestaden ska kunna täcka en ökande andel av sina vardagsbehov i den egna stadsdelen och vilja stanna i stadsdelen i ökande utsträckning för mat, handel, upplevelser och kultur.
- 1.3 De verksamheter som etablerar sig i Gamlestaden bör bygga på robusta affärsmodeller. Lokala näringsidkare ska kunna försörja sig samt ha möjlighet att förverkliga sina verksamhetsidéer och sina livsdrömmar genom företagande i Gamlestaden.
- 1.4 Den önskvärda målbilden för Gamlestaden är småskalighet, hållbarhet och respekt för Gamlestadens identitet och historia.
- 1.5 För att uppnå målbilden bör Gamlestaden vara en profilerad marknadsplats för småskaliga, lokalt förankrade näringsidkare med hållbarhet som affärsidé, som tillämpar cirkulära affärsmodeller, tillämpar sund konkurrens, och som verkar under konceptet eko-reko.
- 1.6 Den primära målgruppen för näringsverksamhet i Gamlestaden är de som bor och arbetar i stadsdelen. Över tid ska Gamlestaden också utvecklas som en attraktiv destination för besökare.
- 1.7 Lokaler uthyrs endast för att aktivt bedriva verksamhet i det ändamål som anges i hyreskontraktet. Det är inte tillåtet att hyra en lokal och låta bli att nyttja. Exempelvis genom att låta den stå oanvänd, tom och/eller stängd.
- 1.8 I lokaler i Gamlestaden får inte bedrivas någon verksamhet som kan uppfattas som anstötlig eller inte förenlig med lag eller liknande. Respektive hyresgäst ska i möjligaste mån tillse att gäster i lokalen inte bedriver sådan verksamhet eller att lokalen inte förknippas med sådan verksamhet.

- 1.9 Erfarenhetsmässigt har det kunnat konstateras att vissa typer av verksamhet och företeelser oftare är föremål för problem antingen för hyresvärderna eller i sin omgivning i allmänhet, samt kan utgöra verktyg i en verksamhet som är anstötlig eller olaglig enligt punkt 1.8 ovan. Med anledning av detta exemplifieras nedan några verksamheter och företeelser som uttryckligen är förbjudna i Gamlestaden och i lokalen. Listan är inte en uttömmande definition av punkt 1.8 ovan och begränsar inte dess tillämplighet för andra företeelser eller verksamheter än de nedan nämnda.
- illegala spelautomater och/eller annan illegal spelverksamhet
  - verksamheter som innefattar rökning inomhus
  - obemannade solarier
  - postboxverksamhet (med detta menas att person eller rättsfigur skriver sig på lokalens adress, eller mottar post på lokalens adress, utan att ha någon naturlig koppling till lokalen, hyresgästen eller dess verksamhet).
  - försäljning av rullpapper/cigarrettpapper (exempelvis Rizla)
  - försäljning av produkter med cannabissymboler och/eller med andra symboler kopplat till narkotika.
- 1.10 Hyresgästen ska bedriva sin verksamhet i lokalen så att övriga hyresgäster och boende i Fastigheten inte störs. Hyresgästen ansvarar således för att gästerna till hyresgästens verksamhet inte ger upphov till störningar, hinder eller men i annans verksamhet, nyttjanderätt eller liknande. Hyresgästen svarar för eventuella utdömda ersättningsanspråk i anledning av störningar som hänför sig till hyresgästens verksamhet. Hyresvärderna ska i ärende om sådant ersättningsanspråk beakta och tillvarata hyresgästens skäligena intressen.
- 1.11 Hyresgästen är medveten om att Gamlestadens ovan redovisade profil kan komma att modifieras under avtalets löptid p.g.a. förändringar i konsumentbehov och konkurrensförhållanden.

## **2 Mix av hyresgäster**

- 2.1 Hyresvärdens strävan är att till Gamlestaden knyta hyresgäster, som med sitt varumärke, sin affärsidé, sitt sortiment och sin inredningsprofil skapar attraktionskraft och motsvarar Gamlestadens profil och affärsidé.

- 2.2 Den av hyresgästen inför avtalets ingående presenterade affärsidén, sortimentet och profilen har av hyresvärden bedömts passa profilen i Gamlestaden. Hyresgästen uppmärksammas på att den av hyresgästen sålunda gjorda redovisningen därmed utgjort en av de avgörande grunderna för hyresvärden att ingå hyresavtalet.
- 2.3 Flertalet av hyresavtalets olika bestämmelser har tillkommit för att Gamlestaden profilmässigt nu och allt framgent skall kunna bibehålla målsatt inriktning och kvalitetsnivå.

### **3 Skyltar, markiser, fönster, dörrar m.m.**

- 3.1 Hyresgästen äger rätt att efter samråd och godkännande från hyresvärden och i enlighet med föreningen Fastighetsägare i Gamlestadens skyltprogram uppsätta för verksamheten erforderlig skylt. En förutsättning är således att hyresvärden skriftligen godkänt skyltens storlek, utformning och utseende samt att den följer föreningen Fastighetsägare i Gamlestadens skyltprogram vilka biläggs detta kontrakt. Det är inte tillåtet med skyltning ute på gatan i form av s.k. gatupratrare eller liknande.
- 3.2 För att göra Gamlestaden till en trygg och attraktiv stadsmiljö får hyresgästen inte anbringa affischer, flaggor, banderoller och dylikt på skyltfönster och fasader. Inga högtalare, radioapparater, ljusprojektering eller dylika arrangemang får användas så att det hörs eller syns utanför det förhärda utrymmet. Teaterrök får ej användas.
- 3.3 Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden täcka eller bygga för skyltfönster så att insyn i lokalen helt eller delvis hindras. Om extra säkerhetsåtgärder krävs för verksamheten i lokalen så ska dessa utformas så att insynen i lokalen inte påverkas och även för dessa krävs skriftliga tillstånd från hyresvärden. Som utgångspunkt kommer tillstånd inte att ges för s.k. jalousier.
- 3.4 Hyresgästen har endast rätt att skylta med varor framför sin butik om skriftligt tillstånd till detta erhållits av hyresvärden. Utformning och placering av sådan skyltning ska ta hänsyn till tillgänglighetsaspekten. Föreningen Fastighetsägare i Gamlestaden prioriterar tillgänglighetsfrågor och samarbetar med myndigheter för att öka tillgängligheten inom Gamlestaden. Medgivande till skyltning framför butik är alltid av temporär karaktär.

- 3.5 Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa skyltplatsen och eventuella markisinfästningar i godtagbart skick.

## **4 Ordning och reda**

- 4.1 Det är av största vikt för fastighetsägaren att det råder ordning och reda i anslutning till butiken. Hyresgästen får aldrig förvara någon form av avfall, lastpallar etc. utanför sin butik utan sådant skall omgående föras bort.
- 4.2 Rökning direkt utanför entrén är ej tillåten.
- 4.3 Hyresgästen skall även i övrigt se till att varor och produkter från butiken inte lämnas kvar efter stängningsdags utanför butiken. Skulle så ske äger fastighetsägaren rätt att städa på hyresgästens bekostnad. Städningen debiteras enligt senast gällande taxa gentemot fastighetsägarens upphandlade entreprenör.

## **5 Överlåtelse av aktier och/eller andelar**

- 5.1 Om hyresgästen i kontraktet är ett bolag eller en förening är parterna överens om att 5.2 - 5.7 ska gälla.
- 5.2 Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen inte ändras utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall. Om det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen helt eller delvis övergår till annan, utan hyresvärdens samtycke, kan hyresrätten komma att förverkas.
- 5.3 Den juridiska person som är hyresgäst ägs i dag direkt av följande fysisk(a) eller juridisk(a) person(er):

Namn:	Personnr/orgnr.
1. _____	_____
2. _____	_____
3. _____	_____
4. _____	_____
5. _____	_____

5.4 Följande fysiska personer äger direkt eller indirekt under punkt 5.3 angivna juridisk(a) person(er):

Namn:	Personnr/orgnr.
1. _____	_____
2. _____	_____
3. _____	_____
4. _____	_____
5. _____	_____

5.5 De fysiska personer som anges ovan under punkterna 5.3 - 5.4 ska personligen arbeta med hyresgästens verksamhet i lokalen. Detta är av synnerlig vikt för hyresvärden. (denna punkt kan strykas om så önskas av parterna)

5.6 Parterna är också överens om att inte utöka antalet bolagsmän i hyresgästbolaget utan skriftligt tillstånd från hyresvärden.

5.7 Har den/de som säljer andelar eller aktier direkt eller indirekt i hyresgästen, innehaft dessa mer än tre år, räknat från hyresförhållandets början, förbinder sig hyresvärden att samtycka till ägarförändringen, förutsatt att det inte finns befogad anledning att vägra samtycke.

Ort:	Ort:
Datum:	Datum:
Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:
_____	_____
_____	_____
Namnteckning	Namnteckning
_____	_____
Namnförtydligande	Namnförtydligande