

HYRESAVTAL - avseende lokal

1(3)

Datum	Kontraksnummer
Objektsnummer	Diarienummer

Hyresvärd

	Org-/Personnr
--	---------------

Hyresgäst

	Org-/Personnr
--	---------------

Hyresobjektets adress

Gata	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun	Fastighetsbeteckning	

Hyresobjektets skick och användning

Hyresobjektet uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till:

Hyresobjektets omfattning

Butiksyta i		Kontorsyta i		Lageryta i		Övrig yta i	
plan	kvm ca	plan	kvm ca	plan	kvm ca	plan	kvm ca

Framgår av bifogade ritning(ar).

Bilaga nr

Till hyresobjektet hör

<input type="checkbox"/> Tillfart för i- och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyltplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Uthus

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den _____ till och med den _____

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast _____ månad(er) före hyrestidens utgång.

Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med _____ år _____ månad(er)

Hyra

_____ kr per år utgörande total hyra hyra exklusive 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 plusgiro nr 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.

Indexjustering av hyran

Justering av hyran ska ske enligt bilaga _____ Bilaga nr

Fastighetsskatt

Ingår i hyran Ersätts av hyresgästen enligt bilaga _____ Bilaga nr

Trappstädning

Ingår i hyran Ombesörjs och bekostas av hyresgästen Regleras i bilaga _____ Bilaga nr

Bortforsling av avfall

Ingår i hyran Regleras i bilaga _____ Bilaga nr

Ombesörjs och bekostas av hyresgästen.

Snöröjning och sandning

<input type="checkbox"/> Ingår i hyran	<input type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> Regleras i bilaga	Bilaga nr
--	--	--	-----------

EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
<input type="checkbox"/> el	<input type="checkbox"/> VA	<input type="checkbox"/> värme	<input type="checkbox"/> varmvatten	<input type="checkbox"/> kyla	<input type="checkbox"/> ventilation
Betaltning					
	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"/>	<input type="checkbox"/>		

Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlagga 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 erlagga 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 _____ procent. (Om inte andelen har angetts 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.

Moms (mervärdesskatt)

<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid var tid gällande moms.
<input type="checkbox"/> För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet (efter beslut meddelat av Skatteverket) ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid var tid gällande 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.

Inredning

Hyresobjektet hyrs ut	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning. <input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	
Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.	

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

Nedsättning av hyra

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.

Myndighetskrav

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen
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.

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.

Låsanordningar

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

Skyltar, markiser, fönster, dörrar m.m.

Hyresvärd har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresvärdens dessförinnan har samrått med hyresvärd och hyresvärd inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresvärd har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresvärd ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden.

Hyresvärd ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning här för ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresvärd satt upp om hyresvärd utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärd har inte utan hyresvärdens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresvärd förhyrda hyresobjektet. Hyresvärd har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

Hyresvärd Hyresvärd

svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.

Hyresvärd är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till hyresobjektet tillhörande skyltfönster och entrédörrar.

Force majeure

Om hyresvärd 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 hyresvärd inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärd befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd.

Säkerhet

För detta hyresavtals giltighet ska hyresvärd till hyresvärd senast den ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom

borgen ställd av

bankgaranti intill ett belopp om

annan säkerhet i form av

Bilaga nr

Särskilda bestämmelser

Bilaga nr

Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet. Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärd. Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärd eller hyresnämndens tillstånd. Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.

Ort och datum

Ort och datum

Hyresvärd

Hyresvärd

Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)

Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)

Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den och hyresvärd förbinder sig att avflytta från hyresobjektet senast den dagen.

Ort och datum

Ort och datum

Hyresvärd

Hyresvärd

Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)

Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)

Överlåtelse

Detta hyresavtal överlåts fr.o.m.

Frånträdande hyresvärd

Tillträdande hyresvärd

Org-/Personnr

Namnförtydligande (frånträdande hyresvärd/firmatecknare)

Namnförtydligande (tillträdande hyresvärd/firmatecknare)

Hyresvärd godkänner överlåtelsen

Ort och datum

Hyresvärd