

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. Fält markerade med * är obligatoriska. Tabba mellan fälten.

1. Hyresvärd

Namn *

Personnr/oranr *

2. Hyresgäst

Namn *

Personnr/oranr *

Aviseringsadress

**3. Lokalens adress
m.m.**

Kommun *

Fastighetsbeteckning

Gata *

Trappor/hus

Lokalens nr

**4. Lokalens
användning**

Lokalen med tillhörande utrymme hyrs ut för att användas till

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.

Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den *

Till och med den *

**6. Uppsägningstid/
Förlängningstid**Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst månader före den avtalade hyrestidens utgång.I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med år månader**7. Lokalens skick**

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om 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

**8. Lokalens storlek
och omfattning**

Areatv

Plan

ca m²

Areatv

Plan

ca m²

Total area

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

☐ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).

Bilaga

☐ Tillfart för bil för i- och
urlastning☐ Plats för skylt☐ Plats för
skyltskåp/automat☐ Parkeringsplats(er) för
bil(ar)☐ Garageplats(er) för
bil(ar)**9. Inredning**Lokalen uthyrs ☐ utan särskild för verksamheten avsedd inredning☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enligt bilaga

Bilaga

10. Hyra

Kronor *

per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index☐ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.

Bilaga

12. Fastighetsskatt☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.

Bilaga

☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.**13. Driftskostnader**

I lokalen finns tillgång till

☐ El☐ VA☐ Värme☐ Varmvatten☐ Kyla☐ Ventilation**Betalning**

El

Eget abonnemang

☐

Ingår i hyran

☐

Bifogad klausul

☐

Bilaga

VA

☐☐☐

Bilaga

Värme

☐☐☐

Bilaga

Varmvatten

☐☐☐

Bilaga

Kyla

☐☐☐

Bilaga

Ventilation

☐☐☐

Bilaga

14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

☐ hyresvärden☐ hyresgästen

15. Avfallshantering

☐ Hyresvärden☐ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymme för lagring av avfall samt ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats och utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver.☐ Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten.☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från hyresgästens verksamhet ingår i hyran.

Lokalens andel (%)

Hvrestillägg (kr/år)

☐ Särskild reglering enligt bilaga.

Bilaga

16. Snöröjning och sandning

☐ ingår i hyran☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen☐ Annan reglering enligt bilaga.

Bilaga

17. 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, eller 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 (%)

18. Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt:

☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt:

☐ Fastighetsägaren/hyresvärden tillämpar frivillig beskattning för moms för uthyrningen av lokalen.☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer frivillig beskattning ska hyresgästen erlagga gällande moms.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje:

☐ kalendermånads början☐ kalenderkvartals början

genom insättning på:

PlusGiro nr

BankGiro nr

20. 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.

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av 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. Det åligger 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 regleras enligt särskild bilaga.

Bilaga

22. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden tillhandahåller.☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak samt inredning för verksamheten.☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.

Bilaga

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

Allmänna och gemensamma utrymmen

☐ Om inte annat överenskommits ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.

Bilaga

23. Ledningar för telefoni och datakommunikation

- ☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen bekostar erforderlig draging av ledningar för telefoni och datakommunikation.
- ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram. Bilaga

25. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåtits. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt 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

☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se Bilaga

26. Revisionsbesiktningar

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 föreskriven tid. Om hyresgästen inte åtgärdar fel inom tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra åtgärderna.

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden, eller någon som företräder hyresvärden, eller personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten, inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

28. PBL-avgifter

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

29. Brandskydd

- ☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga

30. Myndighetskrav m.m.

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

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt. Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga

32. Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen 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.

33. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga

34. Yttre åverkan

- ☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande 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.

35. Låsanordningar

- ☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

36. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering.

37. 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 upplöpp, eller på grund av arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse.

38. Hantering av personuppgifter

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

Bilaga

39. Särskilda bestämmelser

Eventuella särskilda bestämmelser

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

40. 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 *

Hyresvärdens namn *

Namnteckning (firmatecknare/ombud) *

Namnteckning (firmatecknare/ombud) *

☐ Firmatecknare☐ Ombud enligt fullmakt☐ 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.