

HYRESAVTAL - avseende lokal

1(3)

Datum 2015-12-02	Kontraksnummer
Objektsnummer	Diarienummer

Hyresvärd

Bobus Fastighets AB Box 10046, 434 21 Kungälv	Org-/Personnr 556667-9691
--	------------------------------

Hyresgäst

[Redacted]	Org-/Personnr [Redacted]
------------	-----------------------------

Hyresobjektets adress

Gata Hagagatan 6	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun Gislaved	Fastighetsbeteckning Balder 20	

Hyresobjektets skick och användning

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

Hyresobjektets omfattning

Butiksyta i		Kontorsyta i				Lageryta i		Övrig yta i		Bilaga nr
plan	kvm ca	plan	kvm ca	plan	kvm ca	plan	kvm ca	plan	kvm ca	
								BV	12	
☐ Framgår av bifogade ritning(ar).										

Till hyresobjektet hör

☐ Tillfart för i- och urlastning med fordon	☐ Skyltplats	☐ Plats för skåp eller automat
☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)	☐ Garageplats(er) för bil(ar)	☐ Uthus

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den 2016-01-01 till och med den 2016-12-31
Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 9 månad(er) före hyrestidens utgång.
Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med ☒ 1 år ☐ månad(er)

Hyra

14 460	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 genom insättning på ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början
☐ 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

☒ Ingår i hyran	☐ Ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ Regleras i bilaga	Bilaga nr
---	--	--	-----------

EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
☒ el	☐ VA	☒ värme	☐ varmvatten	☐ kyla	☐ ventilation
Betalt					
	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr	
EI	☒	☐	☐		
VA	☐	☐	☐		
Värme	☒	☐	☐		
Varmvatten	☐	☐	☐		
Kyla	☐	☐	☐		
Ventilation	☐	☐	☐		

Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga 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 erlägga 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. År 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)

☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.
☐ För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet (efter beslut meddelat av Skatteverket) ska hyresgästen utöver hyran erlägga 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
☒ utan för verksamheten särskild avsedd inredning. ☐ 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

☐ Hyresvärden ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	☐ Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
☒ Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	☐ Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
☐ 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

☐ Hyresvärden ☒ 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

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen
är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stölskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar m.m.

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

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärden utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärden har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

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.

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

Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplöpp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd.

Säkerhet

För detta hyresavtals giltighet ska hyresgästen till hyresvärden 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 hyresvärden. Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden 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

Hovås 2015-12-02

Ort och datum

Gislaved 2015-12-

Hyresvärd

Bobus Fastighets AB

Hyresgäst

Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)

Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den

och hyresgästen förbinder sig att

avflytta från hyresobjektet senast den dagen.

Ort och datum

Ort och datum

Hyresvärd

Hyresgäst

Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)

Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överlåtelse

Detta hyresavtal överlåts fr.o.m.

Frånträdande hyresgäst

Tillträdande hyresgäst

Org-/Personnr

Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)

Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)

Hyresvärden godkänner överlåtelsen

Ort och datum

Hyresvärd