

Hyreskontrakt för lokal

Objektsnr: 180067

Avtalsnr: 18096

Parter

Hyresvärd: Farstukvisten AB

Org.nr: 556718-0814

Adress: KnipesVäg 1, 771 50 Ludvika

Telefon: 0240-18500

Hyresgäst(er): PIR & MIR TK7 AB

Org./Personnr.: 559079-8095

Org./Personnr.:

Lokaluppgifter

Fastighetsbeteckning: Särinner 12

Kommun: Ludvika

Trappor: 1

Postadress: Carlavägen 9, 771 30 Ludvika

Lokalens skick och användning

Lokalen samt tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till:
Restaurang

Lokalens storlek

Butiksarea: Plan 1 m² 298 Plan m² Kontorsarea: Plan m² Plan m²

och omfattning

Lagerarea: Plan m² Plan m² Övrigt: Plan m² Plan m²

Angivna areor

 har har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp.

Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

 Omfattningen av de förhyrda lokalernas har markerats på bifogade ritning(ar)

Bilaga

 tillfart för bil
för 1- och
urlastning plats för
skylt plats för
skyltskåp/
automat parkerings
plats(er) för
bil(ar) garage
plats(er)
för
bil(ar)

Inredning m.m.

Lokalen uthyrs

Bilaga

 utan särskild för verksamheten avsedd inredning med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga

Vid hyresperiodens slut skall hyresgästen, om inte annat avtalats, föra bort honom tillhörig utrustning samt återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande - lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskild överenskommit att hyresvärden svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

Ledningar för telefoni

 Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.

Ledningar för datakommunikation

 Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. Hyresvärden bekostar motsvarande ledningsdragning fram till lokalen. Ledningsdragning inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärden.

Kontraktstid

Fr.o.m

T.o.m

2017-04-01

2022-03-31

Uppsägning Förlängning

Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade

hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader i taget.

Värme och varmvatten

Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av

Varmvatten tillhandahålls

 Hyresvärden Hyresgästen hela året inte alls

Hyreskontrakt för lokal

Objektsnr: 180067

Avtalsnr: 18096

Hyra	Kronor 389188 per år utgörande	<input type="checkbox"/> total hyra	<input checked="" type="checkbox"/> hyra exkl nedan angivna tillägg	
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresförändring skall ske enligt bifogad indexklausul			Bilaga 1
Kostnad för värme och varmvatten	<input type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg betalas enligt bifogade villkor			Bilaga
VA-kostnad	<input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade villkor			Bilaga
Kyla & vent.	<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts enligt bifogade villkor			Bilaga
El	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang		
Trappstäd.	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen		
Emballage och sophämtning	I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.			
	Emballage och sophämtning			
	<input type="checkbox"/> ingår i hyran			
	<input checked="" type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen.			
	<input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.			
	<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	
	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	
	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	<input checked="" type="checkbox"/> Se särskilda bestämmelser.	
	<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input type="checkbox"/>	
Snöröjning & sandning	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjes och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> enl bil	Bilaga
Fastighetskatt	<input checked="" type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ersättning för detta betalas enligt särskilt avtal.		Bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är 10,97 procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uthyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			
Mervärdesskatt (moms)	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.			
	<input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.			
	Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.			
	Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.			
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	Plusgiro nr	Bankgiro nr	
	<input type="checkbox"/> kalenderkvartals	<input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början genom insättning på		611-3732
Ränta Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.			

Hyreskontrakt för lokal

Objektsnr: 180067

Avtalsnr: 18096

Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta adekvat underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för	Bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	Bilaga
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		Bilaga
	<input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		
Skötsel & Drift	Om inte annat överenskommits åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc., tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmingsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer - i den mån sådana finns utarbetade - för de produkter och material som skall tillföras lokalen.		
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Nedsättning av hyran	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. <input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning i hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.		
Myndighetskrav	Det åligger	att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.	
	<input type="checkbox"/> hyresvärden	<input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen	
Skyltar m.m.	Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter montera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp på ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på <input checked="" type="checkbox"/> fönster <input checked="" type="checkbox"/> skyltfönster <input checked="" type="checkbox"/> entrédörrar <input checked="" type="checkbox"/> skyltar <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.		

Hyreskontrakt för lokal

Objektsnr: 180067

Avtalsnr: 18096

Låsanordning	Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	att utrusta lokalerna med sådana lås- och stödskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans/hennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> Bankgaranti <input type="checkbox"/> Borgen <input type="checkbox"/> lämnas senast den _____	Bilaga _____
Särskilda bestämmelser	Hyresgästen svarar för drift och underhåll av ventilationsanläggningen. El- och rörmokeriinstallationer och snickeriarbeten får inte utföras utan tillåtelse av hyresvärden. Sophämtning debiteras med självkostnadspris och debiteras samtidigt med hyran. Den kan ändras kontinuerligt beroende på mängden avfall. Ombyggnadskostnaden 400 000.- kronor fördelas jämt över hyrestiden. Om avflyttning sker innan 2022-03-31 skall återstående ombyggnadskostnad erläggas innan avflyttning. Hyresrabatt utgår med 6 100.- kronor/månad till 2017-11-30.	
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.	
	Ort/datum <u>21/3, 2017</u>	Ort/datum <u>21-03-2017</u>
	Hyresvärd <u></u>	Hyresgäst <u></u>
	Namnförtydligande <u>Nicklas Andersson</u>	Namnförtydligande <u>PIR & MIR TK7 AB</u>
Överrens-kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffat avtal upphör kontraktet att gälla fr o m _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att ha avflyttat.	
	Ort/datum _____	Ort/datum _____
	Hyresvärd _____	Hyresgäst _____
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr.o.m. _____ på _____	
	Fråntr. hyresgäst _____	Tilltr. hyresgäst _____ Person/Org.nr _____
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum _____	Hyresvärd _____

Bilaga till kontrakt 18096 i fastigheten 18, Särimer 12

Hyresvärd Farstuvisten AB

Hyresgäst PIR & MIR TK7 AB

Hyresobjekt 180067

Villkor

Av i avtalet angivet hyresbelopp 389188 kronor utgör 100% av beloppet eller 389188 kronor bashyra.

Bashyran skall under hyresperioden justeras och höjas enligt konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår). Grunderna för detta stipuleras nedan.

För avtal som börjar löpa under perioden 1/1 - 30/6 skall bashyran anpassas till indextalet för oktober månad föregående år.

För avtal som börjar löpa under perioden 1/7 - 31/12 skall bashyran istället anpassas till indextalet för oktober månad under den perioden.

Indextalet till vilket bashyran anpassas till utgör bastal. Detta förutsatt att annat inte har avtalats enligt angivande av år.

Annat avtalat bastal, nämligen indextalet för oktober månad år 2016.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra skall aldrig sättas lägre än i avtalet angivet hyresbelopp. Hyresändringen tillämpas alltid fr. o m 1 januari året efter den oktobermånad som föranlett förändringen.

Ort/datum

Lundbyka 21/3 17

Ort/datum

21-03-2017

Hyresvärd



Hyresgäst



Namnförtydligande Nicklas Andersson

Namnförtydligande PIR & MIR TK7 AB

Anvisningar

Om hela hyran eller viss del därav skall indexregleras är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (exempelvis på hyrans storlek i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

Indextalet till vilket bashyran anpassas till utgör bastal. Detta förutsatt att annat inte har avtalats enligt angivande av år (se bestämmelser på föregående sida).

Enligt förevarande ordning blir oktoberindex känt omkring den 20 november.

Jämförelsen mellan relevanta indextal skall ske snarast då årets oktoberindex blivit känt.

Procentuell förändring

Procentsats indextalet stigit med, kan räknas fram enligt följande formel.

$$X = A * 100 / B$$

där X = det sökta procenttalet och B = Bastalet.

där A = det antal enheter varmed indextalet (stigit)

Exempel på klausulens tillämpning

Beräkning av hyrestillägg för år 2002.

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår till 9,4. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyra 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Ex 1. Om KPI för oktober 2001 istället skulle ha blivit lägre än året innan t.ex 262,0 (oktoberindex år 2000 är 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och 259,7 hade fortfarande blivit positivt och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och 259,7, multiplicerat med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Ex 2. Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t.ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativt. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.