

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Eskilstuna Byggservice AB										
Hyresgäst	Transport o Lager Eskilstuna AB								Personnr/orgnr 516509-7341		
Lokalens adress	Kommun	Eskilstuna				Kvarter/stadsäga	Metallen 3				
	Gata	Kjölströmen 2a Styckjunkerav. 2-3						Trappor	Lägenhet nr		
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till:										
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan	m ²	Kontorsarea i plan	m ²	plan	m ²	Lagerarea i plan	m ²	Övriga utrymmen plan	m ²	
							1	342			
	bilaga										
	☒ Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar)										
	tillfart för bil för i- och urlastning	☒	plats för skylt	☒	plats för skylt-skåp/automat	☐	parkeringsplats(er) för efter behov bil(ar)	☒	garageplats(er) för bil(ar)	☐	uthus
Inredning	Lokalen uthyrs						Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick.				
	☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning						☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bil				
Kontraktstid	Från och med den 2008-12-01					Till och med den 2011-11-30					
Uppsägningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader					före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång.					
Hyra	Kronor 205,200					per år utgörande ☐ total hyra ☒ hyra exkl nedan markerade tillägg					
Index klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul bilaga 1										
Värme- och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av hyresvärden ☐ hyresgästen ☒					Varmvatten tillhandahålls ☒ hela året ☐ inte alls ☐					
Kostnad	☐ Bränsle/Vämetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul bilaga										
Va-kostnad	☐ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul bilaga										
Kyla Ventilation	☐ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul bilaga										
El	☐ ingår i hyran					☒ hyresgästen har eget abonnemang					
Trappstädning	☐ ingår i hyran					☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen					
Emballage- och sophämtning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkär och erforderligt soputrymme)										
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran					☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen					
Fastighets-skatt	☐ ingår i hyran ☒ ersättning härför erläggas enligt särskild överenskommelse					Tillkommer retroskatt 2 bilaga					
Oförutsedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande - för avtal löpande på längre tid än tre år - oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande 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 procent (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till i fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsökningen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.										
Mervärdesskatt (moms)	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms ☐ 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. Denna som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.										

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen för varje	postgiro nr	bankgiro nr
	☐ kalenderkvartals ☒ kalendermånads början genom insättning på		
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.		
Underhåll mm	☐ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för	bilaga
	☒ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	bilaga
	☐ Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		bilaga
Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. I det fall förhyrningen gäller butikslokal/hantverkslokal med verksamhet beroende av kundtillströmning skall klausulen äga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffats.			
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 kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.			
☐ hyresvärden ☒ hyresgästen			
Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och värden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till värden utge motsvarande belopp.			
Skyltar markiser fönster dörrar etc	Hyresgästen äger efter samråd med värden uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning 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 uppmontera skyltar, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågavarande väggar.		
	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen svarar för skador på grund av överkan å skyltfönster, entrédörrar och skyltar		
	☒ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.		
Lås-anordningar	Det åligger att utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring		
	☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		
Force majeure	Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, 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		bilaga
	☐ bankgaranti ☐ borgen ☐	lämnas senast den	
Särskilda bestämmelser			
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 <i>Eskilstuna 2008-10-28</i>	Ort/datum <i>Eskilstuna 2008-11-20</i>	
	Hyresvärd <i>Eskilstuna Byggnadsnämnden AB</i> <i>Docen Ostojic</i>	Hyresgäst <i>Peter Blum</i>	
Överens-kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta		
	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den på		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Pers nr/org nr
Ovanstående överlåtelse godkännes	Ort/datum	Hyresvärd	

Avser	Hyreskontrakt nr _____ i fastigheten <u>Metallen 3</u>	
Hyresvärd	<u>Eskilstuna Byggnadsadministration AB</u>	
Hyresgäst	<u>Transport o Lager i Eskilstuna AB</u>	
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor <u>205 200</u> skall <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder. För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran istället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år..... Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit med minst tre (3,0) enheter 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. För att hyresändring i fortsättningen skall ske fördras att index för någon oktobermånad höjts eller sänkts med minst tre (3,0) enheter i förhållande till det indexantal, som gällde vid det senaste tillfället då hyran ändrats enligt denna klausul. Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.	
Underskrift	Ort, datum <u>Eskilstuna 2008-10-28</u>	Ort, datum <u>081120</u>
	Hyresvärd <u>Eskilstuna Byggnadsadministration AB</u>	Hyresgäst 
	<u>Zoran Ostojic</u>	Hyresgäst

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar

1.

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

2. Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats genom angivande av år (se bestämmelserna på omstående sida). Med nuvarande förutsättningar blir oktoberindex känt omkring den 20 november. Bastalet anges som det redovisas av SCB, dvs med en decimal.

3. Jämförelsetillfälle

Jämförelsen mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blivit känt. För att undvika justeringar vid alltför obetydliga indexändringar utgår klausulen ifrån att indextalet skall ha ändrats med minst tre (3,0) enheter.

4. Den procentuella förändringen

Den procentsats varmed indextalet stigit, kan räknas fram enligt följande formel.

$$X = \frac{A \cdot 100}{B}; \text{ där } X = \text{det sökta procenttalet} \\ \text{där } A = \text{det antal enheter (med en decimal) varmed indextalet stigit} \\ \text{där } B = \text{bastalet (med en decimal)}$$

Beräkningen av indexskillnaden görs med en decimal. Det sökta procenttalet (X) avrundas till närmaste heltal. Det framräknade tillägget avrundas till heltal kronor.

5. Första omräkningen av hyran

För att klausulen skall utlösas första gången fordras att indextalet för någon oktobermånad har stigit med minst tre (3,0) enheter i förhållande till bastalet.

6. Fortsatt omräkning av hyran

Även i fortsättningen fordras – för att omräkningen av hyran skall ske – att indextalet åter ändras med minst tre (3,0) enheter i förhållande till det indextal, som senast föranledde omräkning av hyran.

7. Exempel på klausulens tillämpning

Avtalet tecknades i december 1993. Den nya hyran började gälla från den 1 juni 1994 och bashyran är 75 000 kr. Index för oktober 1993 utgör bastalet. Detta var 245,2.

Oktober 1994
antaget indextal 252,6

Indextalet är 7,4 enheter högre än bastalet 245,2. Med hjälp av formeln under punkt 4 framräknas den procentuella höjningen på följande sätt:

$$X = \frac{7,4 \cdot 100}{245,2}; X \text{ avrundat} = 3$$

Fr o m den 1 januari 1995 utgår tillägg till bashyran med 2 250 kr.

Om den nya hyran 75 000 kr istället skulle börja gälla från den 1 september 1994 utgör index för oktober 1994 bastalet och hyran kan ändras först från den 1 januari 1996.

Oktober 1995
antaget indextal 259,1

Indextalet har stigit med 6,5 enheter i förhållande till det indextal som föranledde omräkningen av hyran (252,6). Indextalet är 13,9 enheter högre än bastalet. Den procentuella höjningen blir enligt formeln.

$$X = \frac{13,9 \cdot 100}{245,2}; X \text{ avrundat} = 6$$

Fr o m den 1 januari 1996 blir tillägget till bashyran 4 500 kr.

Oktober 1996
antaget indextal 261,6

Nu sker ingen förändring eftersom indextalet endast stigit med 2,5 enheter i förhållande till det indextal, som senast föranledde omräkning av hyran (259,1).

Oktober 1997
antaget indextal 258,5

Ingen förändring sker. Indextalet har endast sjunkit med 0,6 enheter i förhållande till det indextal, som senast föranledde omräkning av hyran (259,1).

Oktober 1998
antaget indextal 270,4

Indextalet har nu stigit 11,3 enheter i förhållande till det indextal, som senast föranledde omräkning av hyran (259,1). Indextalet är 25,2 enheter högre än bastalet. Ny omräkning av hyran skall alltså ske. I förhållande till bastalet har indextalet nu stigit med 25,2 enheter, dvs avrundat 10%. Tillägget till bashyran för 1999 blir alltså 7 500 kr.