

Hyresavtal

Hyresvärd

Stockamöllan Fastigheter AB
org.nr. 559077-2504
Zander Ols väg Höör

(nedan kallad hyresvärden)

Hyresgäst

Udal Design
Ulrica Daleroth
Marieholmsvägen 16 A
268 68 Röstånga

Personnr: 640729-5580
Telefon: 0763108802
E-post: ulrica.daleroth@gmail.com

(nedan kallad hyresgästen)

1. Hyresobjekt

Detta hyresavtal avser lokal i kontorsbyggnad i Stockamöllan. Lokalen är markerad med rött i bilden nedan. Lokalens storlek är 16 m².



2. Ändamål med uthyrningen

Hyresgästen ska använda lokalen till verksamhet inom design och formgivning. Hyresgästens verksamhet i lokalen får inte strida mot någon vid var tid gällande lagstiftning eller myndighetsföreskrift.

3. Hyrestid och uppsägning

Detta hyresavtal gäller från och med 2019-11-01 till och med 2020-10-31. Uppsägning ska därefter ske senast tre (3) månader före hyrestidens utgång.

Om hyresvärden förlorar tillstånd från myndigheter som berör hyresgästens verksamhet som medför att hyresgästen inte längre kan bedriva verksamheten, har hyresgästen rätt att säga upp kontraktet med en (1) månads uppsägningstid.

4. Hyra

Hyran är 1000 kronor per månad plus 25% mervärdesskatt. Hyran ska betalas utan anfordran månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads utgång. I hyran ingår inte ersättning för uppvärmning, ström eller avgifter för vatten och avlopp. Ersättning för dessa kostnader ska utgå enligt punkt 6 nedan.

5. Ändring av hyran – indexklausul

Hyran ska successivt höjas med 4% årligen på hela hyresbeloppet. Första indexreglering sker 2020-11-01

6. Övriga kostnader

Utöver hyra ska hyresgästen ersätta hyresvärden dennes kostnader för

6a Mervärdesskatt på hyra och andra poster enligt detta hyresavtal

Ersättning för mervärdesskatt ska utgå i den mån hyresvärden är skyldig att redovisa mervärdesskatt för respektive kostnadspost. Mervärdesskatten ska beräknas efter den skattesats som vid var tid var tillämplig för hyresvärden. Mervärdesskatten förfaller till betalning samtidigt med den post mervärdesskatten avser.

6b Elektricitet

I lokalen kommer en elmätare installeras och för 2019 är avgiften 1,5 kr/kwh (exkl. moms) och betalas vid de tillfällen då avläsning av mätaren utförs. Hyresgästen kan själv göra avläsningar av elmätarställningen och meddela dessa till hyresvärden via e-post, i annat fall ska hyresvärden ges tillträde till lokalen för att utföra avläsning. Hyresvärden har rätt att ta betalt för preliminär och uppskattad elförbrukning i de fall det saknas en aktuell avläsning av mätaren. Denna preliminära elförbrukning justeras i så fall då aktuellt mätvärde finns.

Om hyresvärden har brustit i sina åtaganden att installera elmätare vid hyrestidens början, debiteras hyresgästen istället en fast kostnad á 200 kr + moms för elförbrukning.

6c Skatter och avgifter

Hyresgästen ska till hyresvärden betala belopp som motsvarar lokalens andel av hyresvärdens kostnader för skatter, offentliga avgifter och försäkring av fastigheten. Kostnaden för ovanstående är 20 kr/m² per år och lokalyta.

Lokalytan är 14m², om i kontraktet angiven yta avviker från faktisk yta medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran. Det ger heller inte hyresvärden rätt till högre hyra.

6d Uppvärmning

Lokalen hyrs ut ouppvärmd

7. Preskriptionstid

För fordringar enligt detta hyresavtal ska istället för den i 12 kap. 61 § JB stadgade preskriptionstiden, preskriptionslagens preskriptionstider gälla

8. Dröjsmålsränta m.m

Sedan hyresvärden lämnat faktura, ska hyresgästen betala det debiterade beloppet senast trettio (30) dagar därefter. Om hyresgästen inte i rätt tid betalar belopp som förfallit enligt detta hyresavtal, ska hyresgästen utöver det förfallna beloppet betala dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Betalningar ska i första hand avräknas mot upplupen dröjsmålsränta och först därefter mot det förfallna beloppet. Hyresgästens skyldighet att betala dröjsmålsränta begränsar inte hyresvärdens rätt att säga upp (häva) detta hyresavtal på grund av dröjsmål med betalning av hyran.

Hyresgästen ska vidare ersätta hyresvärden för alla kostnader för eventuella betalningspåminnelser angående förfallna belopp och för eventuell indrivning av förfallna och obetalda hyror och andra fordringar enligt detta hyresavtal.

9. Lokalens skick vid tillträdet

Lokalen upplåts i befintligt skick, vilket innebär att hyresvärden inte har några skyldigheter att utföra förbättringar eller vidta andra åtgärder när det gäller lokalens skick.

Hyresgästen ska ansvara för och bekosta samtliga nödvändiga ombyggnader, installationer och övriga anpassningar som behöver genomföras, såväl initialt som löpande under hyrestiden för att den av hyresgästen bedrivna verksamheten ska kunna inrymmas i lokalen. Det innebär att hyresvärden inte bär något ansvar för att lokalen är anpassad för det ändamål som framgår av punkt 2 ovan.

För undvikande av tvivel gäller ovanstående begränsning av hyresvärdens ansvar även om hyresvärden på uppdrag av hyresgästen biträder den senare med att utforma och ge in ansökan om bygglov eller annat myndighetstillstånd och/eller biträder hyresgästen med att planera och utföra nödvändiga ombyggnader, installationer och anpassningar i lokalen.

10. Besiktning vid tillträdet

Hyresvärden och hyresgästen ska gemensamt besiktiga lokalen då hyrestiden börjar för att fastställa huruvida lokalen är i det skick som avtalats eller i sådant skick i övrigt i vilket den lagligen ska tillhandahållas. Parterna ska gemensamt upprätta och underteckna ett besiktningsprotokoll som bestyrks av fotografier. I protokollet ska också antecknas att hyresgästen godkänner lokalen och dess skick.

Om hyresgästen vid besiktningen finner fel, ska i protokollet antecknas i vilka avseenden hyresgästen menar att lokalen avviker från avtalat skick eller från vad som följer av hyreslagen. Om parterna kommer överens, ska överenskommelsen antecknas i protokollet. Kommer parterna inte överens och vill hyresgästen göra rättsliga anspråk gällande, ska han precisera dem i protokollet eller förbehålla sig rätten att senast inom tio dagar precisera sina anspråk; anspråket får annars inte göras gällande. I protokollet ska vidare antecknas att hyresgästen förklarar att han godkänner lokalen och dess skick i övrigt. Efter besiktningen får hyresgästen inte göra några anspråk gällande i fråga om fel, som förelåg vid besiktningen och som borde ha upptäckts vid besiktningen.

11. Vård, underhåll, reparationer m.m.

Hyresgästen ska på egen bekostnad stå för vård, underhåll och reparation av lokalen i övrigt. Hyresvärden är således under hyrestiden inte skyldig att i något avseende vårda, underhålla eller reparera lokalen i övrigt. För undvikande av tvivel innebär det att hyresgästen själv har att ansvara för och bekosta exempelvis snöröjning och/eller ogräsbekämpning som denne finner nödvändig avseende såväl den tomtyta som ingår i denna upplåtelse som den del av fastigheten som inte ingår men nyttjas av hyresgästen. Vid takläckage ska hyrestagaren meddela hyresvärden och vid mindre läckage, när så är möjligt vara hyresvärden behjälplig. Vilket innebär att hyrestagaren tillsammans med hyresvärden försöker åtgärda läckaget. Hyresvärden kan inte debitera hyresgästen någon kostnad för lagningen av läckaget.

12. Ingen miljöfarlig verksamhet kommer att bedrivas i lokalen och för att skydda hyrestagarens intressen ska preskriberingsbestämmelserna i 12 kap. 61 & JB, gälla. Vilket innebär att hyresgästen ansvar för miljöpåverkan upphör i och med att hyreskontraktet avslutas/upphör att gälla. Hyresgästen har skyldighet att till hyresvärden rapportera allt i verksamheten, som kan orsaka miljöpåverkan, hyresvärden äger även rätt att regelbundet kontrollera hyresgästens produktion för att säkerställa att ingen skadlig miljöpåverkan sker.

13. Hyresgästens rätt till ändringar och andra åtgärder

Hyresgästen får inte utföra några byggnadsarbeten, målningsarbeten eller andra liknande arbeten med avseende på lokalen. Vill hyresgästen i något avseende utföra någon ändring i lokalen måste hyresgästen först inhämta hyresvärdens samtycke.

Hyresgästen får inte heller sätta upp några skyltar i eller utanpå den byggnad där lokalen är belägen eller på fastigheten i övrigt. Han får inte heller sätta upp markiser, automater, skyltskåp eller liknande.

14. Hyresgästens installationer

Om hyresförhållandet upplöses ska hyresgästen på egen bekostnad föra bort föremål och återställa lokalen i godtagbart skick enligt den fotodokumentation och besiktning som utförts vid tillträdet.

15. Revisionsbesiktningar

Om det konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation vid revisionsbesiktning som har påkallats av myndighet, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad utföra de

åtgärder som myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inte utför åtgärderna inom föreskriven tid, har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra dessa åtgärder.

16. Tillgänglighet till utrymmen

Hyresgästen svarar för att inte hindra tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten.

17. Försäkring

Hyresgästen ska under hyrestiden hålla den verksamhet som bedrivs i lokalen sakförsäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor. Hyresvärden ska under hyrestiden hålla fastigheten försäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor.

18. Avfallshantering

Det åligger hyresgästen att svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att teckna och bibehålla kontrakt med renhållningsentreprenör om borttransport av avfall om detta behövs.

19. Låsanordning

Hyresvärden ansvarar för att utrusta lokalen med låscylinder. Hyresgästen ansvarar därefter för att utrusta lokalen med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens försäkring. Hyresgästen medger hyresvärden rätt att inneha nyckel till lokalen.

20. Yttre åverkan

Hyresgästen ansvarar för skador som uppstått till följd av åverkan på entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen samt till lokalen tillhörande väggar, fönster, skyltfönster och skyltar.

21. Skada på person eller egendom

Om hyresvärden i sin egenskap av fastighetsägare blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom, **som beror på vårdslöshet eller underlåtenhet från hyresgästens sida**, ska hyresgästen hålla hyresvärden skadeslös.

22. Återlämnande av lokalen och besiktning

Hyresgästen ska återlämna lokalen till hyresvärden senast klockan 16.00 på hyrestidens sista dag. Därvid ska lokalen vara helt tömd samt väl rengjord och städad, allt enligt den fotodokumentation och besiktning från tillträdet. I den mån hyresgästen inte fullgjort vad han ska få hyresvärden omedelbart själv avhjälpa bristerna på hyresgästens bekostnad.

Hyresvärden och hyresgästen ska vid den angivna tidpunkten gemensamt besiktiga lokalen för att fastställa huruvida den skadats under hyrestiden.

Normalt slitage för lokalen ska tas i beaktning. Parterna ska gemensamt under besiktningen upprätta ett besiktningsprotokoll, som ska undertecknas av dem båda.

Om hyresvärden vid besiktningen inte har några anmärkningar, ska detta noteras i protokollet.

I protokollet ska också antecknas att hyresvärden godkänner lokalen och dess skick. Om hyresvärden däremot vid besiktningen finner att lokalen är skadad (eller att underhållet är eftersatt) ska i protokollet antecknas i vilka avseenden hyresvärden menar att hyresgästen är ansvarig. Om parterna kommer överens, ska överenskommelsen antecknas i protokollet. Kommer parterna inte överens och vill hyresvärden göra rättsliga anspråk gällande, ska han precisera dem i protokollet eller förbehålla sig rätten att senare precisera sina anspråk. Hyresvärden måste dock senast inom tio dagar precisera sina anspråk; anspråket får annars inte göras gällande.

23. Force Majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra åtaganden enligt avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

Vid en Force Majeure händelse, som medför att lokalen inte kan brukas, upphör hyresgästens skyldighet att betala hyra för lokalen.

24. Överlåtelse av hyresrätten och uthyrning i andra hand

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga medgivande överlåta hyresrätten eller sätta någon annan i sitt ställe.

25. Inskrivning

Hyresgästen får inte söka inskrivning av sin hyresrätt enligt detta hyresavtal.

26. Meddelanden

Meddelanden, som rör detta hyresavtal, ska lämnas skriftligen. Ett meddelande ska anses ha kommit adressaten tillhanda den tidigaste av följande dagar:

- a) den dag meddelandet har överlämnats och motparten bekräftat att han tagit emot det, b) fem dagar efter det att meddelandet avsänts med rekommenderat brev,
- c) dagen efter det att meddelandet har sänts till motparten med e-post, varvid dock lör-, sön- och helgdagar ska lämnas oräknade.

Meddelande ska skickas till motpartens vanliga adress. Respektive parts vanliga adress är den adress som angetts i ingressen till detta hyresavtal eller annan adress som adressaten skriftligen underrättat avsändaren om.

Meddelanden enligt 12kap.44 § jordabalken ska delges hyresgästen.

27. Ändringar

Ändringar och tillägg till detta avtal ska för att vara bindande avtalas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Detta hyresavtal har upprättats i två exemplar, ett för vardera parten

Hyresvärd

Hyresgäst

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

.....

Viktor Rempling

.....

Ulrica Daleroth