**HYRESAVTAL FÖR LOKAL**

**Kontraktsnummer:**

**Hyresvärd Hyresgäst**Namn: Namn:  
Org nr.: Org nr.:  
Adress: Adress:  
Telefon: Telefon:  
E-post: E-post:

**Lokaluppgifter**Adress:  
Fastighetsbeteckning:  
Lägenhetsnummer:   
Antal trappor:  
Antal rum:   
Area (m”):   
Plan:

**Lokalens användning**  
Lokalen med tillhörande utrymme hyrs ut i syfte att användas till XX  
 Användningsändamålet specificeras närmare i bilaga XX

**Lokalens skick**   
Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut i befintligt skick.  
 Lokalens skick framgår av det bifogade besiktnings- och åtgärdersprotokoll vid tecknandet a kontraktet samt vem som på tillträdesdagen i förekommande fall skall ha bekostat samt åtgärdat de brister och ändringar som framgår av protokollet. Bilaga XX

Hyresvärden ansvarar för underhåll av lokalen och inredningen.   
 Hyresgästen ansvarar för underhåll av lokalen och inredningen.

**Lokalens storlek och omfattning**   
Avviker den faktiska arean från det som är angivet i avtalet medför inte avvikelsen rätt för Hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive Hyresvärden rätt till högre hyra.   
 Lokalens omfattning är markerad på bifogad ritning(ar). Bilaga XX

**Hyresgästen disponerar även** källarutrymme XX m2  
 vindsutrymme XX m2  
 parkeringsplats för XX bilar   
 garageplats   
 plats för skylt   
 XX

**Hyrestid**Lokalen hyrs ut fr.o.m. XX t.o.m. XX

**Uppsägning**   
Hyresvärden och Hyresgästen har en ömsesidig uppsägningstid om XX månader före avtalad hyrestids utgång. Uppsägningen ska göras skriftligen. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet med XX åt gången.

**Hyra**   
Årshyran är XX kronor. Hyresgästen ska per

vecka   
 månad   
 kvartal   
 år

betala hyran i förskott med XX kronor genom insättning på   
 bankgiro XX  
 plusgiro XX

Ändring av hyran sker i enlighet med bifogad indexklausul, bilaga XX.

**Ränta och betalningspåminnelse**   
Hyresgästen ska vid försenad hyresbetalning, utöver lagstadgad dröjsmålsränta, erlägga ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

**Ingår i hyran**   
 Sophämtning  Varmvatten  Elström  
 Uppvärmning  Kyla  VA-utgifter   
 Fastighetsskatt  Ventilation  Sandning/Snöröjning   
 Trappstädning  Städning av gemensamma utrymmen  
  
Det som inte är i kryssat ingår INTE i hyran och hyresgästen får ombesörja och bekosta själv.

**Oförutsedda kostnader**   
Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för lokalen på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga eller generella ombyggnadsåtgärder eller liknande varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av hyresavgiften.

Lokalens andel är XX procent.

**Mervärdeskatt**   
 Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.  
 Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.  
 fastighetsägaren/Hyresvärden är skattskyldiga till mervärdesskatt för uthyrning av lokalen.  Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande mervärdesskatt.  
 Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt om fastighetsägaren/Hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till mervärdesskatt för uthyrning av lokalen.

Mervärdesskatt, enligt vid var tid gällande regler för mervärdesskatt på hyran, ska erläggas samtidigt med hyran och beräknas på avtalat hyresbelopp jämte på i förekommande fall avtalade tillägg och andra ersättningar. Om Hyresvärden på grund av Hyresgästens självständiga agerande, till exempel genom upplåtelse av lokalen i andra hand, bli återbetalningsskyldig för mervärdesskatt enligt gällande regler härom, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen ska vidare ersätta Hyresvärden för de kostnadsökningar som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på driftkostnader som uppstår genom Hyresgästens agerande.

**Miljöpåverkan**   
Hyresgästen ska före tillträde inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästen ansvarar för miljöpåverkan även efter det att kontraktet upphört. Hyresgästens ansvar preskriberas därmed inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § JB.

För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. Bilaga XX

**Plan- och byggbestämmelser**   
Hyresgästen ska tillse att användningen av lokalen alltid sker i överensstämmelse med gällande plan- och byggbestämmelser och att alla nödvändiga tillstånd, godkännanden eller liknande, för lokalens användning har inhämtats och gäller.

Om hyresvärden tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift enligt reglerna i PBL eller böter på grund av hyresgästens ändringar i eller användning av lokalen ska hyresgästen stå för dessa kostnader.

**Brandskydd**  
 i brandskyddsklausulen regleras parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor. Bilaga XX.

**Myndighetskrav m.m.**Hyresvärden Hyresgästen   
ska, för att lokalen ska kunna nyttjas för avsett ändamål, på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndigheter, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal från och med tillträdesdagen kan komma att kräva. Innan åtgärder vidtas ska Hyresgästen samråda med Hyresvärden.

**Underhåll**Hyresgästen ska väl vårda och underhålla lokalen. Försämras lokalen genom att Hyresgästen eftersätter detta har Hyresvärden rätt till ersättning. Om Hyresgästen brister i sin underhållsskyldighet har Hyresvärden rätt att utföra sådan underhållsåtgärd på Hyresgästens bekostnad som denne trots anmaning inte åtgärdar inom skälig tid. Hyresgästen kommer att beredas möjlighet att lämna sina synpunkter på och att godkänna besiktningsutlåtandet.

Hyresgästen äger vid hyrestidens slut och då Hyresvärden framställer ersättningskrav med stöd av reglerna i ovanstående stycke få ersättning för sådant reparationsbehov som han åtgärdat och som upptagits i besiktningsutlåtandet vid avtalets början med belopp som i utlåtandet angivits för åtgärden justerat med hänsyn till förändringen i penningvärdet. Detta gäller dock inte sådant reparationsbehov som Hyresvärden vid besiktningen förklarat ej ska omfattas av Hyresgästens underhållsskyldighet och anteckning om detta gjorts i utlåtandet.

**Skötsel, drift och ändringsarbeten**Om inte annat överenskommits åligger det Hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller fastigheten, utförda inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom VA-, el- och ventilationssystem. Hyresgästen får inte bygga in inredning så att effekten av sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation försämras av dessa anordningar. Det åligger Hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten till sig att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.

**Skyltar, markiser m.m.**   
Om Hyresvärden inte har befogad anledning att vägra och under förutsättning att Hyresgästen har inhämtat tillstånd från berörda myndigheter får Hyresgästen efter samråd med Hyresvärden sätter upp för verksamheten sedvanlig skylt. För att få sätta upp anordningar såsom markiser och antenner krävs Hyresvärdens tillstånd. Hyresgästen ska vid avflyttning återställa fasaden i godtagbart skick.

Hyresvärden har inte rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggar till den av Hyresgästen förhyrda lokalen utan Hyresgästens medgivande. Hyresgästen har företrädesrätt framför Hyresvärden till att sätta upp automater och skyltskåp på ifrågavarande väggar.

**Försäkringar**  
Hyresvärden är skyldig att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Försäkringen ska omfatta skador som är orsakad av tredjeman. Det åligger Hyresgästen tecknar företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen försäkringen ska omfatta skador som är orsakad av tredje man.

**Yttre åverkan**  
Hyresvärden Hyresgästen  
 Ansvara för skador som uppstått till följd av åverkan på entre och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen samt till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster och skyltar. Ansvaret omfattar vi samtliga fall även karmar, bågar och foder.

**Låsanordningar**Hyresvärden Hyresgästen  
ansvarar för att utrusta lokalen med sådana lås- och stöld skyddsanordningar som krävs för Hyresgästens företagsförsäkring.

**Nedsättning av hyra** Hyresgästen får inte nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder Hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller lokalen. Hyresvärden är dock skyldig att i god tid underrätta Hyresgästen om arbetets art och omfattning som när och under vilken tid arbetet ska utföras.   
 Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran då Hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten.   
 Parterna är överens om att Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran, då Hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt, ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga XX.  
  
**Återställande vid avflyttning**  
Om inte annat överenskommits ska hyresgästen senast vid hyresförhållandet upphörande har bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. Parterna överens om att gemensamt genomföra besiktning av lokalen senast sista dagen av hyresförhållandet. vid avflyttning som lokalen ska Hyresgästen avlägsna sådant material som är en följd av Hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan Hyresvärdens medgivande - och som inte särskilt överenskommit att Hyresvärden svarar för eller ersätta Hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning så som förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

**Force Majeure**  
Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra åtaganden enligt avtalet och från skyldighet att erlägga skadestånd om Hyresvärdens åtagande 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.

**Säkerhet**  
Senast den XX ska Hyresgästen till Hyresvärden lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt   
 detta avtal igenom  
 borgen  
 bankgaranti till ett belopp om XX  
 annan säkerhet i form av XX. Bilaga XX.  
 Om Hyresvärden före tillträdet så påfordrar på grund av att avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är avtalet förfallet.

**Behandling av personuppgifter**  
Hyresvärden behöver behandla personuppgifter om Hyresgäster för att fullgöra sina förpliktelser enligt avtalet. Hyresvärden har upprättat en personuppgiftspolicy om hur personuppgifter behandlas. Bilaga XX.

**Överlåtelse**   
Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga medgivande överlåta hyresrätten eller sätta annan i sitt ställe.

**Inskrivning**   
Detta avtal får inte inskrivas.

**Ändring av avtalet**  
Ändringar av avtalet ska vara skriftliga samt undertecknas av parterna för att vara giltiga.

**Särskilda bestämmelser**XX

**Underskrift**Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilket parterna tagit var sitt.   
Antal bilagor XX.

Ort och datum Ort och datum

Hyresvärd Hyresgäst

Namnförtydligande Namnförtydligande