

Undertecknade parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Hyresvärd	Namn: Fabs AB	Personnr/orgnr: 556048-9162
2. Hyresgäst	Namn: Alingsås kommun	Personnr/orgnr: 212000-1553
	Aviseringsadress (om annan än nedan): Box 683, 441 18 ALINGSÅS	
3. Lokalens adress m.m	Adress: ,	Fastighetsbeteckning:
		Objekt: 3201
		Lokalens nr: 3201-2
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut i befintligt skick för att användas till: Friskis och Sveltis	
5. Lokalens storlek och omfattning	Lokalen omfattar ca <u>1 286</u> ca m ² och är belägen i plan _____ Om i kontraktet angiven area avviker från faktiskt area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).	
	Bilaga:	<input type="checkbox"/> Plats för skylt.
6. Hyrestid och uppsägning/förlängningstid	Fr.o.m: 2017-01-01 T.o.m: 2021-12-31	Fr.o.m: _____ och tills vidare
	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <u>3</u> år _____ månader	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter _____ månader från uppsägningen.
7. Hyra	Kronor 1 085 456 ;- per år exklusive nedan markerade tillägg _____	
8. Höjning av hyra	Höjning av ovan angiven hyra sker <input checked="" type="checkbox"/> per den 1 januari varje år med _____ procent, beräknat på föregående års hyra. <input checked="" type="checkbox"/> i enlighet med bifogad indexklausul	
		Bilaga: 1
9. Fastighets-skatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastigheten är för närvarande befriad från fastighetsskatt. Om fastigheten blir skattskyldig för fastighetsskatt skall hyresgästen - fr o m den dag skattskyldighet inträder - erlägga sin andel av fastighetsskatten. Hyresgästens andel är _____ % och är beräknad på lokalens andel av fastighetens totala _____	
10. Fastighetsdrift	Hyresgästen har eget abonnemang	Ingår i hyran
	El <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Allmän ventilation <input checked="" type="checkbox"/>
	Va <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Sophantering <input checked="" type="checkbox"/>
	Värme <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Tele/data <input type="checkbox"/>
	Varmvatten <input type="checkbox"/>	
	Kyla <input type="checkbox"/>	
11. Mervärdes-skatt (moms)	Hyresgästens momsplikt <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt <input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. <input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande - såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller i delvis andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse - blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.	
12. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran första vardagen i varje faktureringsperiod.	PlusGiro nr: _____ BankGiro nr: 436-6175
13. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.	
14. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erfordrings tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas i enlighet med bestämmelserna i 12 kap. 61 § i jordabalken.	
	Sign	Sign

Undertecknade parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

15. Lagen om skydd mot olyckor	Hyresvärden tillhandahåller utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Hyresvärden upprättar i samråd med hyresgästen branddokumentation enligt intervall som fastställs av tillsynsmyndighet. Hyresgästen vidtar de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.			
16. Myndighetskrav m.m.	Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdeslagen kan komma att kräva lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.			
17. Skötsel, drift och underhåll	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation.			
	Hyresvärdens och hyresgästens ansvar för skötsel, drift och underhåll av installationer och inredning regleras i Gränsdragningslistan (GDL).		Bilaga: 2	
18. Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.			
19. Skador	Ansvaret för att åtgärda och bekosta skador vid inbrott, brand, åverkan, översvämning etc fördelas på följande sätt:			
		Hyresvärd	Hyresgäst	
	Skador på byggnad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Skador på fönster och dörrar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Skador på skyltar	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Invändig skadegörelse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Skador på maskiner, inventarier som tillhör hyresgästen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Skador och stulna ägodelar som tillhör hyresgästen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Skador som uppstår av andra orsaker än ovan angivna, åtgärdas och bekostas av den som förorsakat skadan.			
20. Läs-anordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana läs- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.			
21. Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätt till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta avtal. Hyresgästen har inte heller rätt till nedsättning av hyra för hinder och men i nyttjanderätt till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.			
22. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.			
23. Force majeure	Hyresvärden fritar sig franskyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens 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.			
24. Oförutsedda kostnader	Om oförutsedda kostnadsökningar efter kontraktets tecknande uppkommer för fastigheten på grund av att riksdag, kommun eller myndighet a) beslutar att införa eller höja särskild skatt, avgift eller pålaga för fastigheten eller b) beslutar att ålägga hyresvärden generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten skall hyresgästen erlägga ersättning till hyresvärden för lokalens andel av den totala kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är 100 %. Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs enligt överenskommelse.			
25. Särskilda bestämmelser	Den nya hyresmodellen		Bilaga: 3	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
26. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.			
	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: Fabs AB		Hyresgästens namn: Alingsås kommun	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	
Upplysning Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också krävs att en bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig.				

INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Avser	Lokal nr 3201-2	i fastigheten
Hyresvärd	Fabs AB	
Hyresgäst	Alingsås kommun	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 1 085 456 skall 75 % eller kronor 814 092 utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent på bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <p>Bashyran skall vara anpassad till indextalet för oktober månad år 2016. Detta tal (bastalet) är</p> <p>Om indextalet för 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 indexförändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>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.</p>	
Underskrift	Ort och datum Alingsås	Ort och datum Alingsås
	Hyresvärd	Hyresgäst

Anvisningar

Bastalet

Oberoende av när kontraktet tecknas skall, om inte annat speciellt avtalas, senast kända oktoberindex (som det redovisas, dvs med två decimaler) gälla som bastalet.

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 1) Skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet beräknas.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet. Den procentuella skillnaden anges med två decimaler.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran. Tillägget avrundas till närmast antal kronor.

Exempel

Antag att kontrakt tecknades i mars 1996 och att bashyran är 75 000 kronor. Bashyran knöts till oktoberindex för 1995, dvs 256,9.

Oktober 1996 indextal 255,9	1) Skillnaden mellan indextalet 255,9 och bastalet 256,9 är -1,0. 2) Ingen beräkning eftersom skillnaden är negativ. 3) Ingen förändring av hyran för 1997, eftersom utgående hyra inte skall vara lägre än hyresbeloppet i kontraktet.
Oktober 1997 indextalet 259,6	1) Skillnaden mellan indextalet 259,6 och bastalet 256,9 är 2,7. 2) 2,7 dividerat med bastalet 256,9 ger en kvot på 0,0105 (dvs 1,05%). 3) Denna kvot 0,0105 (dvs 1,05%) multiplicerad med 75 000 kr blir 788 kr, vilket blir tillägget för 1998 enligt klausulen.
Oktober 1998 indextal 257,3	1) Skillnaden mellan indextalet 257,3 och bastalet 256,9 är 0,4. 2) 0,4 dividerat med bastalet 256,9 ger en kvot på 0,0016 (dvs 0,16%). 3) Denna kvot 0,0016 (dvs 0,16%) multiplicerad med 75 000 kr blir 120 kr, vilket blir tillägget för 1999 enligt klausulen.

