



HYRESAVTAL Nr 1611-06-1002
avseende lokal

Hyresvärd
Lunds Kommuns Fastighets AB (publ)
Box 1675,221 01 Lund
Org.nummer 556050-4341
Tel 046-35 85 00
Bg 259-2368

Hyresgäst
**Lunds kommun genom
Serviceförvaltningen**

Pers/org nr
212000-1132

Fakturareferens/märkning

Lokalens adress	Fastighet S:t Clemens 30	Gatuadress Kattesund 6 A	Postadress 222 23 Lund	Våning 1
Lokalens omfattning	Butiksarea plan m ²	Kontorsarea plan m ² 1 ca 102	Lagerarea plan m ²	plan m ²
	Lokalens omfattning framgår i princip av bifogad ritningskopia (bilaga 1)			
Lokalens användning och skick	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Kontor - utställning			
Avtalstid	2019-01-01 – 2028-12-31			
Hyra (Bashyra)	Etthundratrettiovtåusensexhundra /132 600:-/ kronor per år			Kvartalshyra <input checked="" type="checkbox"/>
Indexklausul	Se baksida. Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad.	År 2018	Bastal 330,72	
Värme och varmvatten <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ingår Ingår ej	Hyresgästen skall erlägga avgift för av hyresvärden tillhandahållen värme och varmvatten 8 670 kr/år. Avgiften grundar sig på fastighetens värmekostnadsnivå. Avgiften för värme indexregleras på samma sätt som gäller för hyran (bashyran) enligt hyreskontraktets bestämmelse i övrigt. Om värmepriset förändras drastiskt (mer än ± 15 %) äger respektive part rätt till kompensation för kostnadsförändringen. Kompensationen beräknas i direkt relation till ändrade värmepriser.			
Förfallodag	Överenskommen hyra jämte utgående avgifter skall inbetalas i förskott senast sista vardagen före början av varje kvartal.			
EI, tele, data-kommunikation	Kostnaden för dessa ingår inte i hyran. Hyresgästen tecknar egna abonnemang.			
Mervärdesskatt <input checked="" type="checkbox"/>	Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt. Denna skall erläggas på samma sätt som och samtidigt med hyran och beräknas på hyresbeloppet jämte de enligt förekommande klausuler utgående tillägg på vilka moms kan beräknas enligt vid varje tidpunkt gällande lagar och förordningar. Hyresgästen förbinder sig att bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.			
Oförutsedda kostnadsökningar	Skulle det under hyrestiden - för avtal löpande på tre år eller längre tid - oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdagen, regeringen, kommunen eller annan myndighet kan komma att besluta, b) ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller annan 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 beräknas i förhållande till i fastigheten utgående hyror.			
Särskilda bestämmelser	Bilaga 2			
Uppsägningstid	Minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är avtalet förlängt på 36 månader varje gång			
Kontraktantal	Två likalydande exemplar, varav hyresgästen tagit ett och hyresvärden ett.			
Underskrift	Lund 20..... LUNDS KOMMUNS FASTIGHETS AB Hyresvärd /.....20.....

Avtalsvillkor

Hyresgästen äger ej erhålla nedsättning av hyran för den tid varunder hyresvärden låter verkställa arbete för sedvanligt underhåll.

Hyresvärden tillhandahåller värme och varmvatten, om ej annat avtalats, med undantag av den tid, då nödvändig översyn eller reparation av värmeanläggning och därtill hörande ledningar verkställs.

Hyresgästen äger ej utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnd överlåta eller uthyra lokalen i andra hand.

Hyresgästen förbinder sig:

- 1 att noga följa för fastigheten gällande ordningsföreskrifter
- 2 att inte utan hyresvärdens medgivande företa ändringsarbeten i lägenheten
- 3 att inte utan tillstånd sätta upp skyltar, plåtjalusier eller annan anordning som täcker fasaden, markiser, utomhusantennor etc på fastigheten
- 4 att svara för skador på glasrutor, dörrar och skyltar
- 5 att ansvara för, utföra och bekosta erforderligt underhåll av lägenheten, dess ytskikt på golv, väggar och tak samt dess inredning/installationer, även sådan som tillhandahålles av hyresvärden.
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet, sitt ansvar för att vidta åtgärder och sina driftsåtaganden och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter anmodan, äger hyresvärden rätt att utföra arbetet på hyresgästens bekostnad
- 6 att utrusta lägenheten med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring
- 7 att på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag, brandförsvar, miljönämnd eller annan myndighet kan komma att krävas för lägenheten nyttjande för avsett ändamål
- 8 att svara för kostnader för ev skadedjursbekämpning samt att teckna skadedjursförsäkring om det förekommer livsmedelshantering i lägenheten
- 9 att vid hyrestidens utgång lämna lägenheten och övriga utrymmen väl rengjorda
- 10 att vid avflyttning överlämna till hyresvärden samtliga till lägenheten och övriga utrymmen hörande nycklar även om dessa har anskaffats av hyresgästen
- 11 att vid hyresavtalets upphörande bortföra honom tillhörig inredning och återställa lägenheten i godtagbart (i överenskommelse med hyresvärden) skick
- 12 att vid hyresavtalets upphörande se till att andrahandshyresgästerna har avflyttat
- 13 att ombesörja och bekosta sop- och emballagehantering. Hyresvärden tillhandahåller endast sopkär/soprum för hushållssopor utan extra kostnad

Gränsdragningslista

I det fall gränsdragningslista upprättats och överenskommit att gälla som avtalsvillkor i detta avtal skall vid eventuell motstridighet mellan listan och annan bestämmelse i avtalet, gränsdragningslistan gälla i första hand.

Indexklausul

Bashyran är anpassad till indextalet (=bastalet) för oktober månad angivet år. Hyresvärden äger rätt att utan uppsägning av hyresavtalet ta ut hyrestilllägg med hänsyn till ändringarna i konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha ändrats i förhållandet till bastalet, skall hyran (100 %) justeras med samma procenttal varmed indextalet ändras i förhållande till bastalet.

Vid tillämpning av index skall omräkning av hyran göras med hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning sker till närmast hela tal. Hyran avrundas på samma sätt till heltal kronor. Hyresbeloppet skall aldrig sättas lägre än bashyran. Hyresändring sker alltid fr o m den 1 januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Fastighetsskatt – ingår i hyran

Om de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktiga till fastighetsskatt, skall hyresgästen samtidigt med hyran erlagga ersättning till hyresvärden enligt nedan.

Hyresgästen skall erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler i fastigheten, utöver i avtalet angivet hyresbelopp. Hyresgästens andel, som skall vara oförändrad under hyrestiden skall anses vara % . Enligt de regler och förutsättningar som är kända vid avtalet tecknande, utgör ersättningen som hyresgästen skall betala vid hyrestidens början kr.

Skulle fastighetsskatten under hyrestiden förändras så att hyresgästens andel av densamma understiger ovan angivet belopp, skall ersättning trots det utgå med minst detta ursprungliga belopp. Förändring av ersättningen debiteras fr o m 1 oktober samma år som förändringen föranlett omräkning.

Uppsägning Detta avtal skall upphöra att gälla fr o m den

Ort/datum

Ort/datum.....

.....
Lunds Kommuns Fastighets AB

.....
Hyresgäst

.....
Hyresgäst