

Hyreskontrakt

LOKAL



Hyresvärd (namn, adress och telefonnummer)
AB Dalby Industrihotell
Pumpu 11A
24750 DALBY

Hyresgäst (Namn)
Skanefrakt AB

Personnummer
559001-3602

Yrke eller sysselsättning

Adress och telefonnummer till bostaden
Pumpu 9
040 6303100

Firmanamn och nuvarande adress

1 § Hyresvärden uthyr till hyresgästen lokal i fastigheten
Pumpu 2
fastighetens beteckning
i **Lunds** kommun, med adress

2 § Lokalen omfattar **ca 420 m²**
och uthyres att användas till **Kontor**
och Lager

Till lokalen hör källarutrymme m²,
 plats för skyltskåp, vindsutrymme m²,
 plats för skylt, parkeringsplatser för bilar,
 plats för automat, garageplatser för bilar.

3 § Lokalen uthyres i befintligt skick.
Det åvilar hyresvärden att underhålla lokal jämte
 hyresgästen inredning.
Hyresgästen skall väl vårda lokal och inredning och äger icke utan skriftligt medgivande från hyresvärden rätt att vidtaga ändringsarbeten. Hyresgästen äger icke heller erhålla nedsättning i hyran under tid som hyresvärden ombesörjer underhåll eller reparationsarbeten av lokal eller fastighet. Hyresgästen svarar för att alla eventuella myndighetstillstånd som krävs för rörelsens drivande inhämtas.

4 § Hyrestid. Fr om **20160701** tom **t.v**
med **12** månaders ömsesidig uppsägningstid.
(Obs! 12 kap. 3 § jordabalken).
Vid utebliven uppsägning förlänges kontraktet med **12** månader för varje gång.

5 § Årshyran uppgår till kr **123600**. Hyran skall erläggas utan anfordran förskottsvis med kr **30.900,-** per **kvartal**. I sådana fall då hyrestiden överstiger ett år, utgör årshyran överenskommen bashyra och skall justeras i enlighet med indexklausul, se bilaga **0**.

6 § I hyran ingår kostnad för
 uppvärmning VA-avgift snöröjning sandning
 varmvatten trappstädning emballage- och sophämtning

I hyran ingår ej kostnad för
 uppvärmning VA-avgift snöröjning sandning
 varmvatten trappstädning emballage- och sophämtning

Kostnad för uppvärmning beräknas enligt följande:

Kostnad för varmvatten beräknas enligt följande:

7 § Om det i hyresrätten ingår rätt för hyresgästen att utnyttja byggnadens fasad för reklamskyltar m m, åligger det hyresgästen att inhämta tillstånd från berörda myndigheter. Vid hyresförhållandets upphörande samt vid fasadrenovering eller annat omfattande fastighetsunderhåll, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad nedtaga skyltar och liknande och därvid återställa husfasaden i godtagbart skick. Hyresgästen, som svarar för skador på skyltfönster, entrédörrar, skyltar och liknande, är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar. Det åvilar hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens försäkringsskydd.

8 § Ingår parterna sådan överenskommelse, som avses i 12 kap. 56 § jordabalken, beträffande avstående av det s k indirekta besittningsskyddet, är hyresavtalets giltighet beroende av att överenskommelsen godkänns av hyresnämnden i fall då så skall ske.

9 § Särskilda bestämmelser **Tillkommer**
3.300,-/kvartal för port
tills port är betald

10 § Detta hyreskontrakt får icke inskrivas.

11 § Detta hyreskontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka hyresvärden och hyresgästen tagit var sitt.

ort och datum **Dalby 30/6-2016**

hyresvärd **AB Dalby Industrihotell AB**

hyresgäst **Skanefrakt AB**
Antal bilagor **0**

Utdrag ur jordabalkens 12 kap. »Hyreslagen» i dess lydelse 1981-01-01

Hyrestid och uppsägning

3 § Är hyresavtal träffat för bestämd tid, skall, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat längre än nio månader i följd, uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid hyrestidens utgång.

Innehåller avtal, som skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång, ej bestämmelse om uppsägningstid, skall uppsägningen ske, om hyrestiden är

1. längst en vecka, senast en dag i förväg,
2. längre än en men längst två veckor, senast två dagar i förväg,
3. längre än två veckor men längst tre månader, senast en vecka i förväg,
4. längre än tre men längst sex månader, senast en månad i förväg,
5. längre än sex månader men längst ett år, senast tre månader i förväg,
6. längre än ett men längst fem år, senast sex månader i förväg,
7. längre än fem år, senast ett år i förväg.

Avser avtalet annan lägenhet än bostadslägenhet och är hyrestiden längre än nio månader, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader. Vad nu sagts gäller dock ej om lägenheten ej är avsedd att användas för förvärvsverksamhet och avtalet har samband med hyresavtal som avser bostadslägenhet.

Saknar avtalet bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och uppsäges det ej inom rätt tid, anses det, om hyrestiden överstiger nio månader, förlängt på ett år och i annat fall på tid som motsvarar hyrestiden.

4 § Är hyresavtal träffat för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresförhållandet vid hyrestidens utgång icke varat längre än nio månader i följd, anses avtalet förlängt på obestämd tid, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

Är hyrestiden ej bestämd, skall den, om uppsägningstid icke avtalats, utgå en månad efter uppsägning eller, såvida hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Avser hyresavtalet annan lägenhet än bostadslägenhet och har hyresförhållandet vid uppsägningen varat längre än nio månader i följd, har hyresgästen dock alltid rätt till en uppsägningstid av minst nio månader. Beror hyresförhållandet av annan anställning än som avses i 46 § första stycket 7, har hyresgästen alltid rätt till en uppsägningstid av minst en månad.

Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.

8 § Uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 54, 58 och 58 a §§, vara muntlig, om skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga hyra på hyresvärdens vägnar. Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12-15 §§ delgivningslagen (1970:428).

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har hyresvärd eller hyresgäst, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post-och Inrikes Tidningar.

Stämningsansökan med yrkande att hyresförhållande skall upphöra och ansökan om vräkning av hyresgäst gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal, som gäller annan lägenhet än bostadslägenhet, finns i 58 §.

Hyran

19 a §

Hyran för annan lägenhet än bostadslägenhet skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den icke omfattar ersättning som avses i första stycket andra punkten. Utan hinder härav gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestämmes genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärdens och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem och å andra sidan organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid, som är längre än ett år, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestämmes enligt annan beräkningsgrund än som nu har sagts.

Har avtal träffats i strid med vad som sägs i första och andra styckena, skall hyran utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

Rätt till ersättning med anledning av hyresförhållandets upphörande m. m.

56 § Bestämmelserna i 57-60 §§ gäller för upplåtelse av annan lägenhet än bostadslägenhet, om ej

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller

2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor som strider mot 57-60 §§, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkännts av hyresnämnden.

57 § Har hyresvärden uppsagt hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att hyresvärden för förlängning kräver hyra som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande, om ej

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset skall rivras eller undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen icke kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt därjämte antingen hyresvärden anvisar annan lägenhet med vilken hyresgästen skäligen kan nöjas eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning eller ombyggnad av huset och rivningen eller ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst, eller

3. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om hyresgästen har uppsagt avtalet i annat fall än som avses i 6 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Förlust för hyresgästen som har samband med att denne bekostat ändring av lägenheten skall beaktas vid ersättningsbestämmande endast om hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Förlusten beräknas i sådant fall till högst det belopp varmed lägenheten genom ändringen ökat i värde som hyreslägenhet.

57 a § Vid tillämpningen av 57 § är hyra som hyresvärden kräver för förlängning ej att anse som skälig, om den överstiger den hyra som lägenheten vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Vid bestämmande av marknadshyran skall dock bortses från hyresanbud eller hyresavtal som ej är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till ökning av lägenhetens värde, som hyresgäst åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 57 § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det visas eller eljest är uppenbart,

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angivit,

2. när yttrandet avser anvisad lägenhet, att hyresnämndens bedömning icke varit riktig.

Har i fall som avses i andra stycket 1 hyresvärden vid tiden för hyresnämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om förhyrning av lägenheten utan att han under medlingen lämnat uppgift om det, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om synnerliga skäl föreligger.

58 § Vill hyresvärden säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han icke går med på att flytta utan att få ersättning enligt 57 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen icke lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 57 §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet icke kräva högre hyra eller annat för hyresgästen oförmånligare villkor än han har uppgivit i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning ej till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 57 §.