

HYRESAVTAL - avseende lokal

1(6)

Datum	Kontraksnummer 2023-002
Objektsnummer	Darlenummer

Hyresvärd

Real Fastigheter i Torsås AB	Org-/Personnr 556882-7942
------------------------------	------------------------------

Hyresgäst(er)

YASKAWA Nordic AB		Org-/Personnr 559136-8773
E-postadress anders.ullstrom@yaskawa.eu.com	Telefonnummer 0480-41780	
		Org-/Personnr
E-postadress	Telefonnummer	

Hyresobjektets adress

Gata Bergkvaravägen 17, 385 30 Torsås		Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun Torsås	Fastighetsbeteckning Torsås 1:141		
Aviseringsadress PO Box 504, 385 25 Torsås			

Ändamålet med förhyrningen

Hyresobjektet ska användas till	
☒ Lager	
☐ Enligt beskrivning i bilaga.	Bilaga nr

Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i	
☒ befintligt skick.	
☐ avtalet skick enligt bilaga.	Bilaga nr
☐ mellan parterna avtalet skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalet skick enligt bilaga.	Bilaga nr

Hyresobjektets omfattning

☒ Enligt följande								
Butiksyta				Kontorsyta				Summa ca
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta
								Kontorsyta
Lageryta		Övrig yta		Summa ca				Total yta i kvm ca
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Lager		Lageryta		1265
						Övrig yta		

Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärdens har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

☒ Framgår av bifogade ritning(ar).	Bilaga nr 2
--	----------------

Till hyresobjektet hör

☒ Tillfart för i och urlastning med fordon	☐ Skytplats	☐ Plats för skåp eller automat
☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)	☐ Garageplats(er) för bil(ar)	

Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den 2023 04 01 till och med den 2026 03 31

Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast 9 månad(er) före hyrestidens utgång.

Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ månad(er)**Hyra**

689 425 kr per år utgörande

☒ total hyra ☐ hyra exklusive nedan markerade tillägg.**Hyresbetalning m.m.**Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början

genom insättning på

☐ plusgiro nr☒ bankgiro nr Aviseras

Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Indexjustering av hyran☒ Justering av hyran ska ske enligt bilagaBilaga nr
1**Fastighetsskatt**☒ Ingår i hyran ☐ Ersätts av hyresgästen enligt bilaga

Bilaga nr

El, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer

☒ el ☐ VA ☐ värme ☐ varmvatten ☐ kyla ☐ ventilation**Betalning**

	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
El	☒	☐	☐	
VA	☐	☐	☐	
Värme	☐	☐	☐	
Varmvatten	☐	☐	☐	
Kyla	☐	☐	☐	
Ventilation	☐	☐	☐	

Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen**Förvaring av avfall**

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden utan att erhålla ersättning härfor.

Bortforsling av avfall☒ Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall.☐ Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härfor. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör _____ procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till _____ kronor per år.☐ Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härfor ingår i hyran.☐ Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga.

Bilaga nr

Trappstädning☐ Ingår i hyran ☐ Ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ Regleras i bilaga

Bilaga nr

Snöröjning och sandning☒ Ingår i hyran ☐ Ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ Regleras i bilaga

Bilaga nr

Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör _____ procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

Hyresgästens momspplikt

☒ Hyresgästen ska bedriva momsppliktlig verksamhet i hyresobjektet.

☐ Hyresgästen ska inte bedriva momsppliktlig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresvärdens momspplikt

☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

☐ För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande; såsom att hyresgästen överlåter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag); ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken.

☒ Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Bilaga nr
1

Byggsvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härom och för denne uppvise byggsvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

Brandskydd

☒ Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr
1

Myndighetskrav

☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen

ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

Inredning

Hyresobjektet hyrs ut		Bilaga nr
☒ utan för verksamheten särskild avsedd inredning.	☐ med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	

Underhåll

☐ Hyresvärdens ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärdens särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	☐ Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
☒ Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärdens särskilt tillhandahåller för verksamheten.	☐ Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
☐ Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr
Asidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skäligen tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärdens rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.		

Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

☐ Hyresvärdens ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
☐ Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
☐ Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr

Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämrats.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

Ledningar för telefoni och datakommunikation

☐ Hyresvärdens	☒ Hyresgästen	
ska bekosta nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.		
☐ Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr

Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrátt med hyresvärdens och hyresvärdens inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärdens utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärdens har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

☐ Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärdens upprättad ritning.	Bilaga nr
Vid evflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden	

Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

Skador p.g.a. yttre åverkan

☐ Hyresvärdens	☒ Hyresgästen
svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.	

Låsanordningar

☐ Hyresvärdens	☒ Hyresgästen
är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stötdskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.	

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.	
☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.	Bilaga nr 1
☐ Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.	
☐ Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.	

Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innefattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd.

Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den		ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom		Bilaga nr
☐ borgen ställd av	☐ bankgaranti intill ett belopp om	☐ annan säkerhet i form av		
☐ deposition med ett belopp om	insatt på bankkonto nr			
Om hyresgästen inte har ställt ovan angiven säkerhet för sina förpliktelser senast vid ovan angiven tidpunkt, äger hyresvärden ensidigt avgöra huruvida hyresavtalet då fortfarande skall vara giltigt eller inte.				

Behandling av personuppgifter

☒ Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).	Bilaga nr
---	-----------

Särskilda bestämmelser

Från och med 2024-04-01 har hyresgästen rätt att säga upp avtalet med 6 månaders varsel i sin helhet

Särskilda föreskrifter
Layout

Bilaga nr
1
2

Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.

Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden.

Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd.

Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal avseende samma hyresobjekt fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.

Ort och datum Stockholm den 8/3-23	Ort och datum Torsås den 8/3-2023
Hyresvärd Real Fastigheter i Torsås AB	Hyresgäst YASKAWA Nordic AB
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) PÅR TORNEMO
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Michael Derk	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den senast den dagen.		och hyresgästen förbinder sig att avflytta från hyresobjektet	
Ort och datum		Ort och datum	
Hyresvärd		Hyresgäst	
		Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)	
		Hyresgäst	
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)		Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)	

Överlåtelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.			
Frånträdande hyresgäst		Frånträdande hyresgäst	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)		Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Ny hyresgäst			
Namn		Org-/Personnr	
Gatuadress		Postnr	Postort
E-postadress		Telefonnr	
Aviseringsadress			
Underskrift		Underskrift	
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)		Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	
Hyresvärden godkänner överlåtelsen			
Ort och datum		Hyresvärd	
		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	

HYRESKONTRAKT Nr: _____

HYRESVÄRD: Real Fastigheter i Torsås AB (org.nr. 556882-7942)

HYRESGÄST: YASKAWA Nordic AB (Org.nr. 559136-8773)

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. LOKALENS SKICK, STORLEK, OMFATTNING OCH ANVÄNDNING

1.1. LOKALENS UTFORMNING, ACCESS OCH SKICK

Lokalen med tillhörande utrymmen, jämte del i allmänna utrymmen uthyres, med beaktande av vad som framgår nedan, i befintligt skick.

1.2. DRIFT

För de fall hyresvärden tillhandahåller kyla och ventilation sker det i en för verksamheten normal sedvanlig omfattning. För de fall hyresgästens verksamhet erfordrar särskild kyla och ventilation utöver det som hyresvärden tillhandahåller, såsom tex. kyla för serverrum, skall hyresgästen själv ombesörja detta på egen bekostnad.

Fastighetens grundinstallationer avseende kyla och ventilation som hyresvärden tillhandahåller är normalt i drift mellan 07.00 och 18.00 på vardagar.

Vid underhålls- och ombyggnadsarbete som medför avstängning av ovanstående under ordinarie arbetstid skall hyresvärden informera hyresgästen i god tid.

1.3. UNDERHÅLL

Hyresvärden ansvarar för och bekostar utvändigt underhåll av byggnaden samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer såsom värme, kyla och ventilation.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar underhåll av samtliga ytskikt, egna installationer, lås- och larmanordningar, m.m. samt för underhåll av egen och av hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning i lokalen. Med underhåll avses även utbyte av sådant som är förbrukat.

1.4. TILLSTÅND

Hyresgästen är skyldig att inhämta och följa de erforderliga tillstånd som krävs för den verksamhet man bedriver inom fastigheten.

1.5. MILJÖ

Hyresgästen skall följa det som föreskrivs i miljöbalken och annan miljölagstiftning, föreskrifter utfärdade med stöd av miljöbalken eller annan miljölagstiftning samt informera hyresvärden om hyresgästen bedriver hälso- eller miljöfarlig verksamhet samt om hyresgästen gör iakttagelser rörande fastigheten, som kan vara av betydelse för miljö eller hälsa.

Hyresgästen ska under hyrestiden följa de anvisningar som hyresvärden lämnar för hantering av avfall, farligt avfall och kemiska produkter.

Hyresgästen skall samråda med hyresvärden samt få hyresvärdens godkännande i frågor om val av material, teknisk utrustning för fasta installationer, ombyggnader mm som sker genom hyresgästens försorg samt lämna hyresvärden erforderlig miljöinformation.

Hyresgästen ansvarar för att de eventuella köldmedieanläggningar som hyresgästen övertagit från hyresvärden, samt de köldmedieanläggningar hyresgästen själv låtit installera, och vid var tid använder i sin verksamhet, uppfyller samtliga krav som miljöbalken, annan miljölagstiftning och föreskrifter utfärdade med stöd av miljöbalken eller annan miljölagstiftning uppställer. Detta innebär bland annat att hyresgästen för dessa anläggningar är skyldig att tillse att regler för anmälan, årlig

kontroll och rapportering till myndigheter efterföljs. Hyresgästens ansvar omfattar även underhåll, erforderligt utbyte, nyinstallation av köldmedieanläggning etc. och anmälan därav.

Ansvar för föroreningar eller andra skador i mark, grundvatten och byggnader, inom eller i området kring hyresvärdens industriområde i Torsås, Torsås kommun, som kan antas ha orsakats av hyresgästens verksamhet, åvilar hyresgästen. Hyresgästens ansvar omfattar en skyldighet att utreda såväl omfattningen av föroreningen/föroreningarna eller skadan/skadorna som att utreda behovet av erforderliga åtgärder, samt att åtgärda den förorening/de föroreningar eller återställa den skada/de skador som uppstått.

2. HYRA & ÖVERLÅTELSE

2.1. HYRA OCH INDEX

Ersättningen för hyra och tilläggsdebiteringar ska regleras årsvis den första januari och därvid ändras proportionellt mot den ändring som Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 = 100) undergått.

För bestämmande av ändringen i konsumentprisindex jämförs indextalet för oktober månad 2022 (346,44 = basindex) med indextalet för oktober månad varje påföljande år.

2.2. ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDUPPLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN

Hyresgästen har rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta hela eller del av lokalen i andra hand endast med hyresvärdens skriftliga medgivande. Detta gäller även uthyrning till bolag inom samma koncern. För det fall hyresvärden lämnar hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen ska skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas. Hyresgästen ska ha ansökt om frivillig skattskyldighet innan andrahandshyresgästen tillträder lokalen för att momsregistreringen ska vidmakthållas.

3. ÖVRIGA BESTÄMMELSER

3.1. TILLTRÄDESDAGEN

Hyrestiden räknas och hyra utgår från tillträdesdagen.

Hyresgästen förbinder sig att godta de eventuella provisoriska anordningar, injusteringsarbeten, målningskompletteringar etc., som anses normala i samband med inflyttningen och även sedan lokalen tagits i bruk.

Hyresgästen är införstådd med att avvikelser från den angivna tillträdesdagen kan inträffa och detta ska inte medföra annan påföljd än att tillträdesdagen och därmed hyresbetalningen flyttas till tid efter sagda dag.

För det fall tillträdesdagen senareläggs skall hyrestidens slutdatum flyttas framåt i samma utsträckning som tillträdesdagen. Om hyresavtalet därigenom skulle komma att upphöra vid annat tillfälle än den sista dagen i en månad, skall hyrestiden anses upphöra den sista dagen i denna månad. Detta nya slutdatum skall i så fall dokumenteras som ett tillägg till detta avtal.

3.2. HYRESNEDSÄTTNING

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick och/eller sedvanligt underhåll och/eller normala ombyggnationer och/eller i detta avtal angivna arbeten av de förhyrda lokalerna 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. Hyresvärden ska i möjligaste mån minimera störningar för hyresgästen när angivna åtgärder vidtas.

Tillfälligt avbrott i försörjning av vatten, avlopp, värme, ventilation, el och processkyla eller dylikt medför inte rätt till nedsättning av hyra eller skadestånd.

3.3. OMBYGGNADER M.M. UNDER HYRESTIDEN

Hyresgästen ska inför förändringar i lokalen inhämta hyresvärdens skriftliga godkännande. I samband med förändringar svarar hyresgästen för att inhämta de tillstånd från myndigheter som kan komma att krävas. Hyresgästen ska i god tid före arbetenas start informera övriga hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska svara för eventuella ersättningsanspråk från övriga hyresgäster med anledning av de åtgärder som vidtas i lokalen.

I de fall nämnda arbeten påverkar lokalens planlösning och/eller fastighetens tekniska installationer ska hyresgästen svara för kostnader för ändringar i fastighetens relationshandlingar.

3.4. TRAVERSER, TRANSPORTER SAMT TRUCKAR

Det åligger hyresgästen att se till att all egen personal som ska:

- hantera traverser inom området där lokalen är lokaliserad ska ha genomgått traversförutbildning
- köra truck inom fastigheten/området där lokalen är lokaliserad ska ha genomgått truckförutbildning.

3.5. BRANDSKYDD

Hyresvärd och hyresgäst ansvarar gemensamt för fastighetens brandskydd enligt Lagen om skydd mot olyckor (2003:778). Hyresvärd och hyresgäst ska på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin skyldighet enligt lagen.

Protokoll för ansvar och organisation för brandskydd mellan hyresvärden och hyresgästen ska upprättas.

Hyresgästen svarar för att utöva egen regelbunden brandöversyn samt att samverka med hyresvärdens försäkringsgivare för egendomsförsäkring och med brandmyndigheten för översyn av brandsläckare och annan utrustning.

Protokoll ska föras vid brandöversyn. Kopior av protokollen ska tillställas hyresvärden utan dröjsmål.

Det åligger hyresgästen att svara för och genomföra myndighets och försäkringsgivares ålägganden och påpekanden vad avser hyresgästens verksamhet.

Vid ombyggnad eller ändringar i lokalen som medför att brandskyddet påverkas ska hyresgästen skriftligt informera hyresvärden för att denne, på hyresgästens bekostnad, ska ha möjlighet att revidera fastighetens branddokumentation.

Hyresvärden är ansvarig för att insatsplaner tillställs räddningstjänsten.

Hyresgästen ansvarar för upprättande av lokalens utrymningsplan. Hyresgästen ansvarar vidare för underhåll av lokalens utrymningsplan, utrymningsvägar, uppskyllning och branddörrar samt för att brandcellsgränser och eventuell sprinklereffekt inte bryts. Den av parterna som bryter igenom en brandcellsgräns, med rör eller annat, ansvarar för att brandtätning utförs.

3.6. SKYDDSROND

Skyddsrond ska genomföras två gånger per år och behandla hyresgäst, lokal och fastighet. Hyresvärden är sammankallande till sådan skyddsrond och hyresgästen är skyldigt att delta.

3.7. ÅTGÄRDER VID AVFLYTTNING

Vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och installationer och väl avstäda lokalerna samt återställa lokalerna i godtagbart skick i förhållande till skicket vid tillträdesdagen. Hyresgästen ska även reparera eventuellt uppkommen skada på byggnaden. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna eller annan tid som överenskommits mellan parterna.

Vid avflyttning ska hyresgästen återlämna samtliga passerkort och nycklar som tillhör fastigheten.

Om till följd av hyresgästens åtgärder, vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande, lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommits att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

3.8. SÄKERHET INOM FASTIGHETEN

Hyresgästen är medveten om att flertalet hyresgäster inom fastigheten/området har höga säkerhetskrav på sina respektive verksamheter.

Hyresgästens personal samt dennes konsulter, entreprenörer och besökare mm. Får endast vistas i för hyresgästens räkning, hyrda lokaler/områden samt anvisade tillfartsvägar.

Besökare till hyresgästen administreras av hyresgästen. Hyresgästen skall möta sin besökare vid huvudgrinden. Hyresgästens personal ansvarar för att besökaren har en ledsagare från under förflyttning till/från hyresgästens lokaler/ytor under besöket.

3.9. ANSVAR FÖR SKADOR PÅ FASTIGHETEN

Hyresgästen svarar för skador på fastigheten som uppkommer på grund av, eller som en direkt följd av egna installationer i lokalen (t. ex. kaffemaskin, diskmaskin), brottsligt angrepp mot hyresgästen, hyresgästens verksamhet eller lokal, t.ex. inbrottsförsök, anlagd brand eller sprängning. Hyresgästens betalningsskyldighet för skador av det slag som nämns i detta stycke är begränsad till vad som inte ersätts genom hyresvärdens försäkring, t.ex. självrisk, dock till ett belopp om högst 100 (ettundra) prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

3.10. FÖRSÄKRING

Det åligger hyresgästen att före tillträdesdagen teckna och under hela hyrestiden vidmakthålla en försäkring i den omfattning som verksamheten kräver och som uppgår till för verksamheten betryggande belopp och som omfattar brandförsäkring samt även täcker in skador på samtliga till lokalen hörande skyltar, skyltfönster, entrépartier, portar och dörrar. Hyresgästen ska varje år tillhandahålla hyresvärderna en kopia av försäkringsbrevet.

Det åligger hyresvärderna att hålla fastigheten försäkrad i sedvanlig omfattning.

3.11. SKYLTAR

Hyresgästen har efter särskild överenskommelse rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd från berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.

Hyresgästen svarar för drift och underhåll av ljusreklam eller annan skyltning. Skyltförslaget ska godkännas av hyresvärderna innan ansökan om bygglov för skylten inges.

Vid arbetets utförande ansvarar hyresgästen för att allt arbete utförs fackmannamässigt och på sådant sätt att inga skador uppstår på byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärderna.

Uppkommer skada på hyresvärdens egendom, tredje man eller tredje mans egendom föranledd av skyltningen, ansvarar hyresgästen därför.

3.12. REGISTRERINGSBEVIS

Hyresgästen ska meddela hyresvärden alla förändringar i bolaget vad beträffar:

- ändring av styrelseledamot
- namnändring
- ändring av firmatecknare

Meddelandet ska ske skriftligen genom att hyresgästen översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alt ändringsbevis till hyresvärden där förändringarna framgår.

3.13. HYRESVÄRDENS RÄTT ATT VIDTA ÅTGÄRD PÅ HYRESGÄSTENS BEKOSTNAD

För de fall hyresgästen brister i någon av sina skyldigheter enligt hyresavtalet äger hyresvärden, efter skriftlig anmodan till hyresgästen, rätt att välja att åtgärda skyldigheten på hyresgästens bekostnad. Hyresvärdens val att nyttja eller inte nyttja denna rättighet påverkar inte hyresvärdens möjligheter att göra gällande andra påföljder i anledning av hyresgästens avtalsbrott.

3.14. PANTSÄTTNING

Hyresgästen har inte rätt att upplåta panträtt eller annan säkerhet i hyresrätten till lokalen som säkerhet för egen eller annans skuld av vad slag det vara må.

3.15. FÖRETRÄDE MELLAN KONTRAKTSHANDLINGARNA

Förekommer mot varandra stridande uppgifter enligt detta avtal skall följande företrädesordning gälla mellan handlingarna:

1. Bilaga 1. Denna bilaga
2. Huvudavtal
3. Bilaga 2. Ritningar

