



Undertecknade parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyresvärd	AB Sollentunahem		Personnr/orgnr 556191-9191							
Hyresgäst	Farajollah Tayehan Pour		Personnr/orgnr 500208-1296							
Lokalens adress m.m.	Kommun Sollentuna		Fastighetsbeteckning Hyresgästen 04							
	Gata Stupvägen 1 191 42 Sollentuna		Trappor/hus	Lägenhet nr						
	Aviseringsadress									
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till: Bilskola									
	☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga									
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. Bilaga									
	☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.									
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan ca m ²		Kontorsarea i plan ca m ²		Lagerarea i plan ca m ²		Övrig area plan ca m ²			
	3 143									
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.									
	☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga 1									
	Tillfart för bil för i- och urlastning		☒ Plats för skylt		Plats för skyltskåp/ automat		Parkerings- plats(er) för bil(ar)		Garage- plats(er) för bil(ar)	
Hyrestid	Från och med den 2011-01-01				Till och med den 2014-09-30					
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ 3 år ☐ månader									
Hyra	Kronor 100100 per år exklusive nedan markerade tillägg.									
Index- klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga 2									
Fastighets- skatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga 3									
El, va, värme, varm- vatten, kyla och ven- tilation	Tillhand- hållande	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer ☐ el ☐ va ☐ värme ☐ varmvatten ☐ kyla ☐ ventilation								
	Betaling	El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		☐ Ingår i hyran. Bilaga			
		Va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.		☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		☐ Ingår i hyran. Bilaga 4			
		Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.		☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		☐ Ingår i hyran. Bilaga 4			
		Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.		☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		☐ Ingår i hyran. Bilaga			
		Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.		☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		☐ Ingår i hyran. Bilaga 4			
		Ventilation	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.		☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		☐ Ingår i hyran. Bilaga 4			
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärdens ☐ hyresgästen									

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr 033-4051

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Hyra forts.	
Avfallshantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (deck-åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran, om inte annat följer av bifogad klausul om avfallshantering. Bilaga
Trappstädning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara <u>3,3</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga 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 delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig 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.
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje _____ PlusGiro nr _____ Bankgiro nr _____ ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på <u>4807800-0</u>
Ränta, betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga 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 inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. Bilaga ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.
Byggvaru-deklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.
Revisions-besiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr 033-4051

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

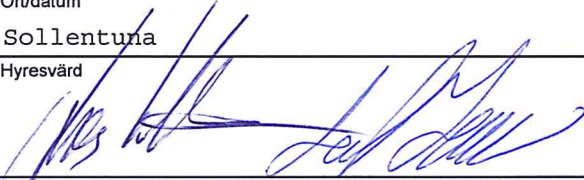
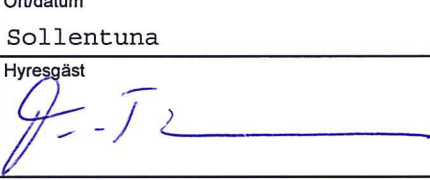
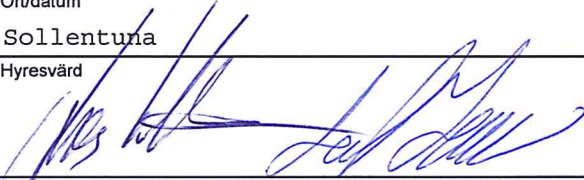
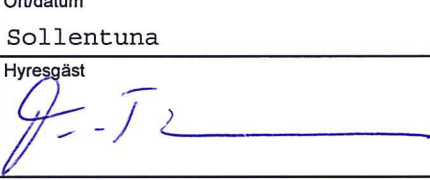
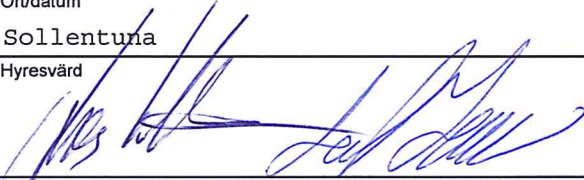
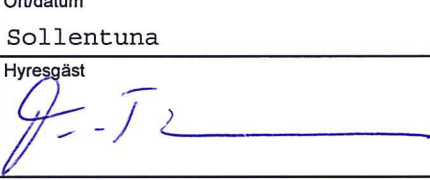
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga 5
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden 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. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen	
Inredning	☒ Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytsikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för ☐ enl bil Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver ☐ enl bil Bilaga
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	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, i lokalen eller annars inom fastigheten, 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. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt jämte bilagor. ☒ Sedvanligt underhåll Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran, när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt, ska regleras enligt särskild bilaga.	

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

Nr 033-4051

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Aterställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.										
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet 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.										
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av ☐ Bilaga Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.										
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. ☐ Bilaga (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)										
Särskilda bestämmelser	Hyresgästen har rätt att säga upp detta avtal 6 månader före 30/9 år 2011, 2012 och 2013 därefter löper avtalet med 3 års perioder. Övriga särskilda bestämmelser se bilaga 6										
Underskrift	<table border="1"> <tr> <td>Ort/datum Sollentuna</td><td>Ort/datum Sollentuna</td></tr> <tr> <td>Hyresvärd </td><td>Hyresgäst </td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Lars Callemo/Leif Zaar</td><td>Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Farajollah Tayehan Pour</td></tr> </table>			Ort/datum Sollentuna	Ort/datum Sollentuna	Hyresvärd 	Hyresgäst 	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Lars Callemo/Leif Zaar	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Farajollah Tayehan Pour		
Ort/datum Sollentuna	Ort/datum Sollentuna										
Hyresvärd 	Hyresgäst 										
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Lars Callemo/Leif Zaar	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Farajollah Tayehan Pour										
Överenskommelse om avflyttning	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m. den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</td></tr> <tr> <td>Ort/datum</td><td>Ort/datum</td></tr> <tr> <td>Hyresvärd</td><td>Hyresgäst</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)</td><td>Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)</td></tr> </table>			På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m. den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m. den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.											
Ort/datum	Ort/datum										
Hyresvärd	Hyresgäst										
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)										
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____										
Överlåtelse-förklaring	<table border="1"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst</td><td>Tillträdande hyresgäst</td><td>Personnr/orgnr</td></tr> <tr> <td>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)</td><td colspan="2">Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)</td></tr> </table>			Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)			
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Personnr/orgnr									
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst/firmatecknare)										
Hyresvärdens godkännande	<table border="1"> <tr> <td>Hyresvärden godkänner överlåtelsen</td><td>Hyresvärd</td></tr> <tr> <td>Ort/datum</td><td>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)</td></tr> </table>			Hyresvärden godkänner överlåtelsen	Hyresvärd	Ort/datum	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)				
Hyresvärden godkänner överlåtelsen	Hyresvärd										
Ort/datum	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)										

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. Det gäller exempelvis indexklausul och fastighetsskattesklausul. Se i övrigt handledningen till detta kontrakt som har tagits fram gemensamt av organisationerna nedan.

Fastighetsägarna Sveriges formullär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjödes.





Avser	Hyreskontrakt nr 033-4051		i fastigheten Hyresgästen 04
Hyresvärd	AB Sollentunahem		
Hyresgäst	Farajollah Tayehan Pour		
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☒ 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. 100100 kronor. ☒ 100 % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga 3), dvs. 14300 kronor. Summa bashyra 114400 kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år 2010. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.		
Underskrift	Ort/datum Sollentuna	Ort/datum Sollentuna	
	Hyresvärd	Hyresgäst	
	Namnförtydligande Lars Callema/Leif Zaar	Namnförtydligande Farajollah Tayehan Pour	

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar för indexuppräkning av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

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

Beräkning av indextillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

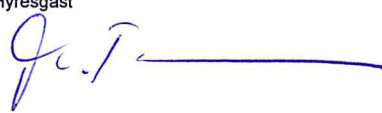
Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr.
Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet jämte fasta hyrestillägg skulle gälla.

Tillhör	Hyreskontrakt nr 033-4051 i fastigheten Hyresgästen 04	
Hyresvärd	AB Sollentunahem	
Hyresgäst	Farajollah Tayehan Pour	
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av erforderliga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir/är skattepliktig till fastighetsskatt skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlagga ersättning härför enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen skall utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen erlagga ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel skall anses vara 3,3 procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 7053 kr per år. ☐ Ersättning för på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt ingår i det i avtalet angivna hyresbeloppet och utgör vid avtalets tecknande kr. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler skall anses vara procent. Hyresgästen skall erlagga ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet härtill) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska/upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran skall hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t ex index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är/kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som skall vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort, datum Sollentuna 10-10-14	Ort, datum Sollentuna 10-10-14
	Hyresvärd 	Hyresgäst 
	Namnförtydligande Lars Callemo/Leif Zaar	Namnförtydligande Farajollah Tayehan Pour

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen skall kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen skall hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden skall kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen skall betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift härom inte fyllas i skall det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen skall betala ersättning – skall endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Erforderliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten tillställt fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) skall hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis skall hyresgästen alltså betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen skall betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller. Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Avser	Hyreskontrakt nr 033-4051 i fastigheten Hyresgästen 04	
Hyresvärd	AB Sollentunahem	
Hyresgäst	Farajollah Tayehan Pour	
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: ☐ el ☒ va ☒ värme kr per år _____ kr per år _____ kr per år _____ ☒ varmvatten ☒ kyla ☒ ventilation kr per år _____ kr per år _____ kr per år _____ Summa årligt fast hyrestillägg: 14300 kronor ☒ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.	
2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: ☐ el ☐ va ☐ värme kr per år _____ kr per år _____ kr per år _____ ☐ varmvatten ☐ kyla ☐ ventilation kr per år _____ kr per år _____ kr per år _____ Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.	
Underskrift	Ort/datum Sollentuna 10-10-14 Hyresvärd Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare) Lars Callemo/Leif Zaar	Ort/datum Sollentuna 9 Hyresgäst Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare) Farajollah Tayehan Pour

Avser	Hyreskontrakt nr 033-4051 i fastigheten Hyresgästen 04	
Hyresvärd	AB Sollentunahem	
Hyresgäst	Farajollah Tayehan Pour	
Klausul	Om denna klausul skulle strida mot bestämmelse i huvudavtalet gäller i första hand denna klausul. <u>Fördelning av ansvar för tekniska brandskyddsåtgärder</u> Hyresvärden ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av allt tekniskt brandskydd som är hänförligt till fastighetens allmänna funktion. Hyresvärden ansvarar vidare för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller det krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande regler. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för anordnande, installation och underhåll av det tekniska brandskydd som efter hyrestidens början kan komma att krävas för den verksamhet för vilken lokalen är upplåten. Hyresgästen är skyldig att fortlöpande kontrollera funktionen av allt i lokalen befintligt tekniskt brandskydd och på egen bekostnad vidta nödvändiga service- och underhållsåtgärder, oavsett vem som försett lokalen med en anordning eller utrustning. Hyresgästens service- och underhållsskyldighet omfattar dock inte sprinkleranordningar som hyresvärden har installerat i lokalen. Parterna förbinder sig, var och en för sin del, att se till att räddningsvägar, utrymningsvägar, sprinkleranordningar och andra brandskyddsanordningar vid varje tidpunkt hålls fria från hindrande föremål samt att genomföringar som görs i brandcell förses med varaktiga brandtätningar. Part är skyldig att ersätta all skada som är en följd av brister i utrustning eller anordning som parten installerat eller som i annat fall inträffat på grund av bristfälligt utförd åtgärd av parten eller som uppkommit till följd av att parten inte utfört en åtgärd som han varit skyldig att vidta. Annan reglering av ansvaret för brandskyddsåtgärder än ovanstående gäller endast om detta särskilt överenskommits. <u>Systematiskt brandskyddsarbete m.m.</u> Parterna är medvetna om sitt ansvar för att ett tillfredsställande brandskydd upprätthålls i fastigheten och i lokalen och förbinder sig att fortlöpande vidta, förutom de tekniska åtgärder som reglerats i det föregående, även de organisatoriska åtgärder som behövs för att minska risken för brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Parterna skall samråda med varandra innan mer omfattande åtgärder vidtas. Part skall vidare på begäran av den andre parten lämna den information om fastigheten respektive verksamheten som parten behöver för att kunna fullgöra sitt åtagande enligt denna klausul och sina skyldigheter enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete. <u>Redogörelse för brandskyddet</u> (kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller) Lokalen ☐ omfattas av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen respektive hyresvärden förbinder sig härmed att på begäran av den andre lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. ☒ omfattas inte av kravet på skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Ändringar avseende fastigheten eller i hyresgästens verksamhet som innebär att lokalen kommer att omfattas av redogörelseskyldigheten skall genast anmälas till hyresgästen respektive hyresvärden. Part skall därefter på begäran av den andre parten lämna de uppgifter som denne behöver för att kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Denna klausul har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.	
Underskrift	Ort/datum Sollentuna 10-10-14	Ort/datum Sollentuna 10-10-14
	Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande Lars Callemo/Leif Zaar	Namnförtydligande Farajollah Tayehan Pour

Bilaga 6 till hyresavtal nr 033-4051

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

1. Lokalen

1.1 Lokalens användning

Lokalen uthyres för att användas som bilskola, biluthyrning och konsultbyrå.

Utan hyresvärdens skriftliga tillstånd får således i den förhyrda lokalen inte bedrivas andra verksamheter eller försäljas andra varor eller bedrivas verksamhet med annan inriktning än de som ovan uppräknats.

Hyresgästen får icke vid något förhållande bedriva sin verksamhet på sådant sätt, att andra hyresgäster drabbas av störning eller olägenhet. Om hyresvärd eller tredje part drabbas av störning eller olägenhet skall hyresgästen stå för samtliga kostnader som uppkommer för ovanstående parter.

Hyresgästen äger ej rätt att inom lokalen förvara produkter eller materiel, som kan framkalla skada på person eller egendom såvida inte hyresgästens förvaring av dessa produkter och materiel följer de myndighetskrav som finns samt att tillstånd finns om så krävs.

1.2 Lokalens omfattning/avvikelser

Lokalen omfattar ytor enligt ritningsbilaga 1.

1.3 Lokalens skick/tillträde

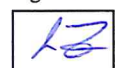
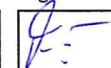
Lokalen hyrs ut i befintligt skick och med befintlig ventilation, eventuella myndighetskrav om byggtekniska anpassningar för verksamhetens bedrivande ombesörjes och bekostas av hyresgästen.

Fastighetsägaren installerar ny toalett och glasad inre entrédörr vid entrén enligt ritning 1.

1.4 Ombyggnad av lokalen

Hyresgästen skall träffa en skriftlig överenskommelse med hyresvärden för att vara berättigad att på egen hand och bekostnad utföra ändrings-, installations- och inredningsarbeten inom lokalen. Hyresvärden skall godkänna de entreprenörer som anlitas.

Sign. H.V. Sign. H.G.

Hyresgästen skall inhämta erforderliga tillstånd av myndighet samt bekosta ändringar i fastighetens relationsritningar som föranleds av arbetena.

Hyresgästen svarar för att dylika ändrings- och inredningsarbeten icke skadar byggnaden eller föranleder ökade kostnader för hyresvärden.

De åtgärder som hyresgästen skall utföra enligt ovan skall vid färdigställandet besiktigas. Besiktningsman skall utses av hyresvärden i samråd med hyresgästen. Det åligger hyresgästen att utan dröjsmål och på egen bekostnad åtgärda besiktningsmans anmärkningar beträffande hyresgästens ombyggnadsåtgärder eller andra förändringar. Åtgärdade anmärkningar skall godkännas av besiktningsman. Vid besiktning skall protokoll upprättas och påtecknas av parterna.

1.5 Skyltning

Skylt och flaggor får endast uppsättas efter hyresvärden skriftliga medgivande.

Hyresgästen ska bekosta erforderligt underhåll av t.ex. rengöring och byte av ljuskällor i hyresgästens egna skyltar. Om hyresgästen underlåter underhållet kan hyresvärden utföra detta på hyresgästens bekostnad.

Vid fastighetsunderhåll åligger det hyresgästen att på egen bekostnad, och utan ersättning av något slag, nedmontera (och därefter uppmontera) skyltar. Vid avflyttning skall skylt nedmonteras och fasaden återställas i godtagbart skick.

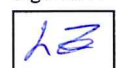
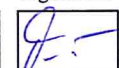
Hyresgästen svarar för att skyltarna är monterade på sådant sätt att de inte utgör någon risk för skada på person eller egendom. Inträffar skada på person eller egendom svarar hyresgästen för samtliga kostnader som uppkommer med anledning därav.

2. Övriga bestämmelser

2.1 Överlåtelse och andrahandsupplåtelser av hyresrätt

Hyresrätten får ej överlåtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke. När hyresvärden skall ta ställning till om en överlåtelse av hyresavtalet kan medges beaktas särskilt om den tillträdande ägaren, med avseende på bl.a branschkunnande, ekonomisk ställning och rörelsens framtida inriktning och sortiment, uppfyller de krav hyresvärden generellt ställer på fastighetens hyresgäster. Hyresgästen äger ej utan hyresvärdens skriftliga medgivande upplåta lokalen, helt eller delvis, till annan eller eljest medgiva annan att bedriva rörelse inom eller från lokalen.

Sign. H.V. Sign. H.G.

2.2 Registreringsbevis

Hyresgästen är skyldig att meddela hyresvärden förändringar i bolaget vad beträffar:

- namnändring
- ändring av firmatecknare

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

2.4 Åtgärder vid skada/avflyttning

Hyresgästen är ansvarig för skador som kan ha uppkommit inom lokalen. Hyresgästen är därför skyldig att vid avflyttning från lokalen, senast på dagen för hyresförhållandets upphörande, på egen bekostnad återställa lokalen i för hyresvärden godtagbart skick. Hyresgästen ska bekosta reparationer som aktualiseras p.g.a onormalt slitage eller eftersatt underhåll och därmed uppkommen skada å byggnaden.

Hyresgästen skall, såvida ej annat överenskommit, vid avflyttning på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medtaga och bortforsla av honom särskild bekostad inredning och utrustning. I de fall hyresvärden beträffande viss inredning/installation ej påfordrar borttagande, tillfaller sådan inredning/installation, som fast infogats i byggnaden, hyresvärden, utan att hyresgästen har rätt till ersättning. Om lokalen vid återlämnandet brister i städning har hyresvärden rätt att låta städa lokalen på hyresgästens bekostnad.

Vid hyresgästens avflyttning skall lokalen besiktigas. Ersättning för därvid påsynade skador, eller eftersatt underhåll, skall omedelbart därefter betalas av hyresgästen. Vid besiktning skall protokoll upprättas och påtecknas av parterna.

Hyresvärden skall ej vara skyldig att utgiva ersättning för förändringar, tillägg eller förbättringar, som hyresgästen utfört i lokalen.

Hyresgästen skall vid avflyttning överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen.

2.5 Företagarföreningen

För det fall en Företagarförening bildas för lokalhyresgästerna i området förbinder sig Hyresgästen att inträda i och, så länge hyresförhållandet består, tillhöra denna. Genom detta avtal förbinder sig hyresgästen att erlägga avgift till

Sign. H.V. Sign. H.G.

