HYRESAVTAL FÖR AFFÄRSLOKAL

|  |  |
| --- | --- |
| 1. HYRESVÄRD/-AR | |
| Namn, adress | Y-signum/födelsetid |
| Telefon och e-postadress | |
| Bankförbindelse/IBAN - kontonummer | |

|  |  |
| --- | --- |
| 2. HYRESGÄST/-GÄSTER | |
| Namn, adress | Y-signum/födelsetid |
| Telefon och e-post adress | |
| Bankförbindelse/IBAN - kontonummer | |
| hyresgästen är mervärdesskatteskyldig  hyresgästen idkar affärsverksamhet | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 3. OBJEKTET FÖR UTHYRNINGEN | | |
| Näradress | Postnummer | Postadress |
| Utrymmen som uthyrs | | Areal |
| Användningsändamål | | I bilaga har överenskommits om lokaliteternas användning, skick, underhåll och/eller ombyggnadsarbeten |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **4. HYRESTID** | | |
| 4.1  Tidsbestämt avtal | Begynnelsedag | Avslutningsdag |
| 4.2  Tillsvidare gällande avtal. 1. uppsägningsdatum      .  Uppsägningstid     månader. Hyresavtalet börjar      . | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **5. HYRA, HYRESSÄKERHET OCH FÖRHÖJNING AV HYRAN** | | |
| Euro/månad | Euro / m2 /mån. | Hyresbetalningsperiod  Kalendermånad |
| Förfallodag  I enlighet med LHA | | Fördröjningsränta  I enlighet med räntelagen |
| Särskilda ersättningar och förhöjning av dem | | |
| Hyresgästen betalar hyresförskott  euro | Betalningsdag för förskottet | Förskottsbetalningen kompenseras  i de första  i de sista hyrorna |
| Lokaliteterna har blivit mervärdesskattepliktiga, varvid i kraft varande mervärdesskatt adderas till hyran | | |
| I syfte att fylla detta avtal utställs en säkerhet, som ger      .  Säkerhetens värde uppgår till      euro och den ges senast      . | | |
| Förhöjning av hyran i enlighet med  fastighetens och underhållets kostnadsindex  konsumentprisindex | | |
| Grundindexets publiceringstidpunkt      och värde      . Granskningstidpunkt      . | | |
| Övriga avtalsvillkor | | |

|  |  |
| --- | --- |
| **6. ÖVRIGA VILLKOR** | |
| Hyresgästen måste skaffa ansvarsförsäkring omfattande alla de skador som hyresgästen har orsakat till hyreslokalen, fastigheten eller utomstående. Försäkringsbrev bör framläggas för datum      . | |
| Övriga villkor:      **.** | |
| Hyresavtalets allmänna villkor, bilaga 1. Övriga bilagor, nummer      . | |
| **Detta avtal har uppgjorts i två likalydande exemplar, ett för vardera avtalsparten.** | |
| Plats | Tid |
| Hyresvärdens underskrift | Hyresgästens underskrift |
| Namnförtydligande | Namnförtydligande |

**HYRESAVTAL FÖR AFFÄRSLÄGENHET – villkor och ifyllnadsdirektiv BILAGA 1**

**HYRESAVTALETS VILLKOR**

Såvida inte i avtalet, i dessa villkor eller i bilagorna har överenskommits om annat, tillämpas beträffande avtalet lag om hyra av affärslokal (LHA 482/95).

1. Hyresgästen har konstaterat att lokalen med anordningar är i sådant skick som man beaktande de lokala förhållandena skäligen kan kräva och godkänner den i sådant skick som den nu är, såvida man inte i bilaga separat har överenskommit om lokalens skick och/eller underhåll och omändringsarbeten.
2. Hyresgästen är skyldig att sköta lokalen omsorgsfullt och att ansvara för att de som använder lokalen iakttar fastighetens ordningsbestämmelser, kommunens/stadens hälso- och avfallsbestämmelser samt andra bestämmelser som gäller användningen av lokalen. Hyresgästen får inte fästa skyltar etc. i fastigheten utan fastighets- eller bostadsbolagets tillstånd.
3. I hyresbeloppets storlek har man beaktat att hyresgästen har ett reparations- och underhållsansvar. Hyresgästen ansvarar för att den verksamhet som han bedriver fyller de krav som ställs på lägenheten och för det slitage och den påfrestning som det har förorsakat hyreslägenheten på grund av reparationsbehovet.
4. Hyresgästen får inte utföra omändrings- och förbättringsarbeten i lokalen utan hyresvärdens tillstånd.
5. Om hyresförhållandet består är hyresvärden berättigad till att i av honom uppfört hus eller lokal utföra sedvanliga reparations- och omändringsarbeten efter att han har meddelat om det åt hyresgästen två veckor före arbetena påbörjas. Hyresvärden kan skrida till sådana reparations- och omändringsarbeten som förorsakar väsentliga olägenheter eller störningar efter att ha meddelat om det två månader före nämnda tidpunkt. I ett dylikt fall har hyresgästen inte rätt att häva avtalet.
6. Hyresgästen har rätt att få befrielse från hyresbetalningen eller hyran skäligt nedsatt för den tid som lokalen inte har kunnat användas eller under vilken tid den inte har varit i sådant skick som har krävts eller som man har överenskommit om, om det beror på hyresvärden, exkluderat strejk, tillgången till arbetskraft eller annan liknande orsak.
7. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd överföra sin hyresrätt eller överlämna besittningen av lokalen eller en del av den åt en annan och inte heller ha underhyresgäster i lokalen. Detta berör också en situation då affären överlåts åt annan.
8. Eventuella nya skatter och avgifter som en offentlig myndighet har utfärdat efter att detta avtal har uppgjorts kan efter hyresvärdens meddelande läggas till hyran. Hyresgästens andel av de skatter och avgifter som ålagts fastigheten uträknas enligt samma procentandel som den lägenhetsyta som hyresgästen förfogar över är i förhållande till fastighetens byggnader av hela lägenhetsytan.
9. Om hyresvärden på grund av hyresgästens åtgärder eller försummelser måste återbetala mervärdesskatteavdrag som hon har gjort är hyresgästen skyldig att ersätta hyresvärden med en motsvarande summa.

10. Den granskade hyran betalas från granskningstillfället.

1. I lagen om hyra av affärslokal (45 §) nämnda s.k. goodwill –värde anses inte bli aktuellt i ett affärscentrum, eftersom lokalen har marknadsförts som affärsutrymme gemensamt av alla affärer.

**IFYLLNADSDIREKTIV FÖR HYRESAVTALET**

**3. Objektet för uthyrningen**

Utrymmen som uthyrs

Individualiseras tillräckligt noggrant, t.ex. lokal nr. 202, eller affärsutrymmet i våning 1. 200 m2, källarvåningens lager 50 m2 och de sociala utrymmena 20 m2, parkeringsplatserna 4 – 6. Vid behov kan man använda en kopia av byggnadsritningar, på vilken det utrymme som uthyrs begränsas med tusch.

Användningsändamål

Antecknas t.ex. affär för hemförnödenheter, barberare-damfrisering osv. På denna punkt kan man anteckna affärens öppethållningstider såvida de inte är nämnda i fastighetens ordningsstadgor.

Areal

Erhålls från byggnadsritningarna. I oklara fall får man mätningsdirektiv från kommunens/stadens byggnadsinspektör.

**4. Hyrestid**

Uppsägningstiden för ett tidsbestämt avtal räknas från slutet av den kalendermånad då avtalet sägs upp. Med avtal kan överenskommas även om annat villkor.

Hyresbetalningsperiod

Enligt lag är hyresbetalningsperioden en månad men man kan även överenskomma om annan tidsperiod.

Förfallodag

Förfallodag enligt lag är månadens andra vardag men man kan även överenskomma om annan tidpunkt.

Särskilda ersättningar och höjning av dem

Särskilda ersättningar kan utgöras av avfallsavgifter, vattenavgifter, el, parkering etc. Här antecknas betalningens betalningsgrund och sättet för att höja avgifterna. Vid behov kan man använda en separat bilaga.

Förhöjning av hyran

Om ändringar i hyran kan man överenskomma fritt avtalsparterna emellan om avtalet görs för bestämd tid eller för minst tre år. I ett tidsbestämt avtal under tre år kan man inte ta med ett förhöjningsvillkor.