

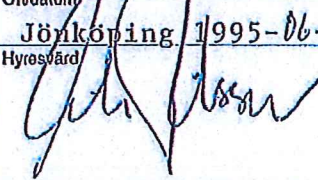
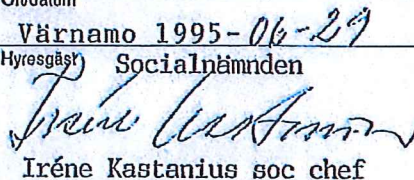


Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Landstinget i Jönköpings län, Landstingsfastigheter				
Hyresgäst	Värnamo Kommun			Personnr/orgnr	
Lokalens adress	Kommun Värnamo		Kvarter/stadsåga Tandläkaren 1		
	Gata Grängsgatan		Trappor	Lägenhet nr	
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: Gruppbostad				
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ²	plan m ²	Lagerarea i plan m ²	Övriga utrymmen plan m ² 356
	bilaga				
	Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar)				
	tillfart för bil för i- och urlastning	plats för skylt-skåp/automat	parkeringsplats(er) för bil(ar)	garageplats(er) för bil(ar)	uthus
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bil				Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick. bilaga
Kontraktstid	Från och med den 1995-01-01		Till och med den 1997-12-31		
Uppsägningstid Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader		före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 3 år för varje gång.		
Hyra	Kronor 260000		per år utgörande ☐ total hyra ☐ hyra exkl nedan markerade tillägg		
Index-klausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul bilaga				
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen		Varmvatten tillhandahålls ☐ hela året ☐ inte alls ☐		
Kostnad	☐ Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul bilaga				
Va-kostnad	☐ Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul bilaga				
Kyla Ventilation	☐ Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul bilaga				
Ei	☐ ingår i hyran ☒ hyresgästen betalar via avräkning				
Trappstädning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen				
Emballage- och sop-hämtning	☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)				
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen				
Fastighetsskatt	☐ ingår i hyran ☐ ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse bilaga				
Oförut-sedda kostnader	Skulle efter avtalets tecknande - för avtal löpande på längre tid än tre år - oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlägga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel är _____ procent (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till i fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsökningen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.				
Mervärde-skatt (moms)	☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Denna som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.				

Krysa i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

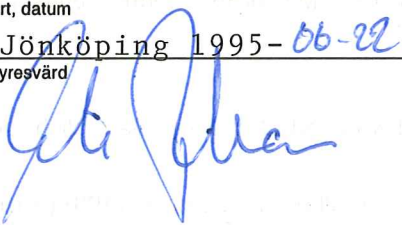
Hyrens betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	postgiro nr	bankgiro nr
Ränta	☒ kalenderkvartals ☐ kalendermånads början genom IKS avisering		
Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.		
Underhåll mm	☒ Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning	Dock att hyresgästen svarar för	bilaga
	☐ Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver	bilaga
	Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		bilaga
	Hyresgästen äger inte erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller de förhyrda lokalerna. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbets årl och omfattning samt när och under vilken tid arbetet skall utföras. I det fall förhyrningen gäller butikslokal/hantverkslokal med verksamhet beroende av kundtillströmning skall klausulen äga giltighet endast om särskild överenskommelse härom träffats.		
	Det åligger	att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.	
	☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		
	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och värden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till värden utge motsvarande belopp.		
Skyllor markiser fönster dörrar etc	Hyresgästen äger eller samråd med värden uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avlyftning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godlagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyllor, markiser och antenner. Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.		
	☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen	svarar för skador på grund av åverkan å skyltfönster, entrédörrar och skyllor	
	☐ Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.		
Lås-anordningar	Det åligger	att utrusta lokalerna med sådana lås- och slödskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens elfärs- eller företagsförsäkring	
	☐ hyresvärden ☒ hyresgästen		
Force majeure	Hyresvärden ifrågakvar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte ålls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinsättelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av		bilaga
	☐ bankgaranti ☐ borgen ☐	lämnas senast den	
Särskilda bestämmelser	bilaga		
Underskrift	Denna kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.		
	Ort/datum Jönköping 1995-06-22	Ort/datum Värnamo 1995-06-29	
	Hyresvärd 	Hyresgäst Socialnämnden  Iréne Kastanius soc chef	
Överens-kommelse om avlyftning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m		
	Ort/datum	Hyresvärd	till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.
		Hyresgäst	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den		
	på		
	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst	Pers nr/org nr
Ovanstående överlåtelse godkänns	Ort/datum	Hyresvärd	



INDEXKLAUSUL

för lokal

Anvisningar se omstående sida.

Avser	Hyreskontrakt nr 614-04	i fastigheten
Hyresvärd	Landstinget i Jönköpings län, Landstingsfastigheter	
Hyresgäst	Värnamo Kommun	
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor 260000 : - skall 50% % eller 130000 : - kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder. Bashyran anses vara anpassad till indextalet för oktober månad det kalenderår från vilket ny hyra enligt hyreskontraktet skall börja tillämpas dvs år 19 93. ☒ Detta indextal (bastalet) är 245,2 . ☐ Detta indextal (bastalet) är fn ej känt. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit med minst tre (3,0) enheter i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. För att hyresändring i fortsättningen skall ske fordras att index för någon oktobermånad höjts eller sänkts med minst tre (3,0) enheter i förhållande till det indextal, som gällde vid det senaste tillfället då hyran ändrats enligt denna klausul. Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.	
Underskrift	Ort, datum Jönköping 1995-06-22 Hyresvärd 	Ort, datum Värnamo 1995-06-29 Hyresgäst Socialnämnden  Iréne Kastanius soc chef Hyresgäst

Anvisningar

1.

Om hela hyran eller viss andel av densamma skall indexregleras är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

2. Bastalet

Oberoende av när avtalet tecknas skall om inte annat överenskomms index för oktober månad det kalenderår hyresavtalet börjar löpa utgöra bastalet. Om avtalet tecknas innan indextalet blir känt får detta därför anges i efterhand. Med nuvarande förutsättningar blir oktoberindex känt omkring den 20 november. Bastalet anges som det redovisas av SCB dvs med en decimal.

3. Jämförelsetillfälle

Jämförelsen mellan index talen sker så snart årets oktoberindex blivit känt. För att undvika justeringar vid alltför obetydliga indexändringar utgår klausulen ifrån att indextalet skall ha ändrats med minst tre (3,0) enheter.

4. Den procentuella förändringen

Den procentsats varmed indextalet stigit, kan räknas fram enligt följande formel.

$$X = \frac{A \cdot 100}{B} \quad \begin{array}{l} \text{där } X = \text{det sökta procenttalet} \\ \text{där } A = \text{det antal enheter (med en decimal) varmed indextalet stigit} \\ \text{där } B = \text{bastalet (med en decimal)} \end{array}$$

Beräkningen av indexskillnaden görs med en decimal. Det sökta procenttalet (X) framräknas likaledes med en decimal, varefter avrundning sker till närmaste heltal. (Tex 6,0-6,4 sänks till 6 och 6,5-6,9 höjs till 7). Det framräknade tillägget avrundas på samma sätt till heltal kronor.

5. Första omräkningen av hyran

För att klausulen skall utlösas första gången fordras att indextalet för någon oktober månad har stigit med minst tre (3,0) enheter i förhållande till bastalet.

6. Fortsatt omräkning av hyran

Även i fortsättningen fordras — för att omräkningen av hyran skall ske — att indextalet åter ändras med minst tre (3,0) enheter i förhållande till det index tal, som senast föranledde omräkning av hyran.

7. Exempel på klausulens tillämpning

Antag att avtalet tecknas i december 1986 och att den nya hyran skall börja gälla från den 1 oktober 1987 och att bashyran är 75 000 kr. Index för oktober 1987 utgör bastalet. Detta antas vara 164,5.

Oktober 1988
antaget index tal 171,9

Indextalet är 7,4 enheter högre än bastalet 164,5. Med hjälp av formeln under punkt 4 framräknas den procentuella höjningen på följande sätt:

$$X = \frac{7,4 \cdot 100}{164,5}; X = 4,4$$

From den 1 januari 1989 utgår tillägg till bashyran med 4 % (avrundat tal i enlighet med klausultexten) dvs 3 000:—.

Om den nya hyran 75 000:— istället skulle börja gälla från den 1 januari 1987 (och i övrigt samma förutsättningar) blir hyran oförändrad under två års tid dvs 1987 och 1988 och ändras först från den 1 januari 1989 med 4%.

Oktober 1989
antaget index tal 179,7

Indextalet har stigit med 7,8 enheter i förhållande till det index tal som föranledde omräkning av hyran (171,9). Index talet är 15,2 enheter högre än bastalet. Den procentuella höjningen blir enligt formeln.

$$X = \frac{15,2 \cdot 100}{164,5}; X = 9,2$$

From den 1 januari 1990 blir tillägget till bashyran 9 % dvs kr 6 750:—.

Oktober 1990
antaget index tal 182,2

Nu sker ingen förändring, eftersom indextalet endast stigit med 2,5 enheter i förhållande till det index tal, som senast föranledde omräkning av hyran (179,7).

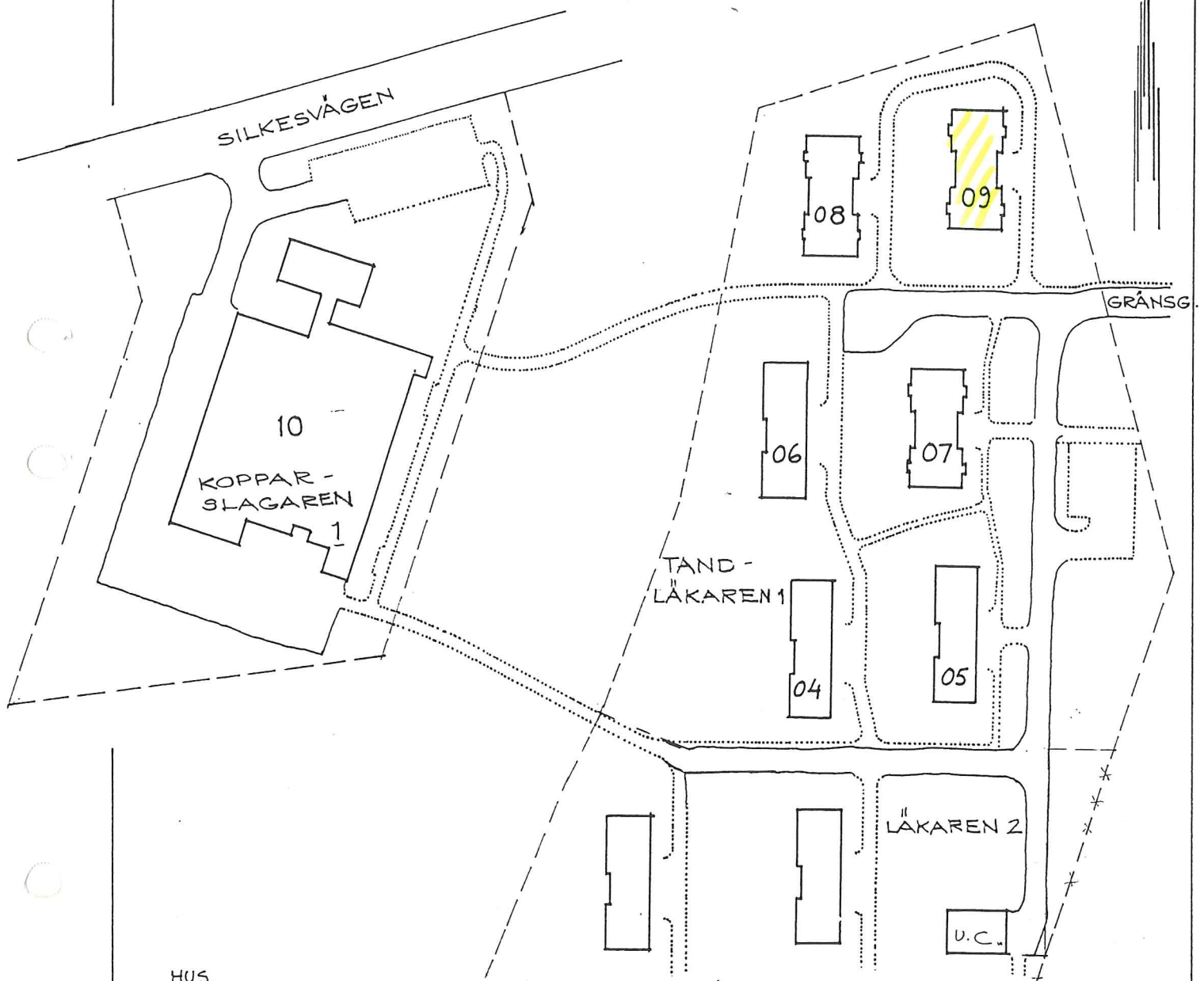
Oktober 1991
antaget index tal 178,5

Ingen förändring sker. Indextalet har endast sjunkit med 1,2 enheter i förhållande till det index tal, som senast föranledde omräkning av hyran (179,7).

Oktober 1992
antaget index tal 187,6

Indextalet har nu stigit 7,9 enheter i förhållande till det index tal, som senast föranledde omräkning av hyran (179,7). Index talet är 23,1 enheter högre än bastalet. Ny omräkning av hyran skall alltså ske. I förhållande till bastalet har indextalet nu stigit med 23,1 enheter, dvs 14,0 %. Tillägget till bashyran för 1993 blir alltså 14 % dvs kr 10 500:—.

MOSSLEGÅRDEN 614



HUS

04	iv	(D)
05	v	(E)
06	vi	(F)
07	vii	(G)
08	viii	(H)
09	ix	(I)

10 VERKSTAD, MATSAL

11 KULVERT