

ALLMÄNNA VILLKOR – LOKALER

Bilaga 1

1. Allmänt

Denna bilaga har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

2. Lokalen

Storleken på lokalen är angiven i avtalet. I det fall en senare uppmätning visar att den angivna lokalarean avviker från uppmätt area, ska denna avvikelse inte medföra rätt för hyresgästen till nedsättning av angiven hyra, inte heller rätt för hyresvärden att kräva en högre hyra.

3. Lokalanvändning

Lokalen uthyres i befintligt skick att användas för det ändamål som anges i avtalet. Lokalanvändningen avseende hela lokalen, delar av lokalen eller enskilda rumsenheter, får endast ändras om hyresvärden ger tillstånd till detta. Till avtalet hör Gränsdragningslista bilaga 2, som visar hyresgästens ansvar.

4. Andrahandsuthyrning

Hyresgästen får endast med hyresvärdens godkännande, hyra ut eller på annat sätt upplåta hela eller delar av lokalen i andra hand. I de fall andrahandsuthyrning medgivits har hyresgästen ansvar för brandskydd, brandskyddskontroller samt åtgärder vid ex inbrott. Fritidsförvaltningen och Bildningsförvaltningens samnyttjande av lokaler kräver inget godkännande av hyresvärden.

5. Hyra

Hyran är baserad på en bashyra enligt kommunfullmäktiges beslut 2013-04-22 för Principer för interna hyresavtal Dnr KS 2012/358.

6. Oförutsedda kostnader

I det fall hyresvärden under avtalstiden genom myndighetsbeslut blir skyldig att erlägga fastighetsskatt, avgift eller annat tillägg, ska hyresgästen, med verkan från tidpunkten för inträffad kostnadsökning erlägga ersättning för den totala årliga kostnadsökningen för förhyrningen enligt särskilt upprättat tilläggsavtal.

7. Lås

Hyresvärden tillhandahåller och installerar låsanordningar inom fastigheten.

Hyresgästen erhåller, mot skriftlig kvittens, erforderligt antal nycklar och kort. Hyresvärden medges rätt att inneha huvudnyckel/kort.

Hyresgästen ansvarar för att tillhandahålla nycklar och kort förvaras och hanteras på ett säkert sätt. Förlust av nycklar ska rapporteras till hyresvärden.

Förlust av nycklar och kort som innebär byte av låsanordning bekostas av hyresgästen.

Byte av lås får endast ske efter skriftligt godkännande av hyresvärden. Hyresgästen förbinder sig att alltid hålla lokalen tillgänglig för hyresvärden med huvudnyckel, i samband med underhåll och/eller akutinsatser.

Sign

Sign

8. Försäkringar

Fastigheten, dess byggnader och den verksamhet som kommunen bedriver i lokalerna omfattas av den vid varje tidpunkt gällande kommunförsäkringen.

9. Skadegörelse

Hyresgästen ansvarar för skadegörelse och vandalism eller annan påverkan i lokalen under verksamhetstid. Skadegörelse eller vandalism som sker utanför verksamhetstid är ansvaret hyresvärdens.

10. Hyresgästens ändringsarbeten och underhåll av verksamhetsutrustning

Om- eller tillbyggnad, installationer eller annat ändringsarbete som kräver ingrepp i byggnadens stomme eller däri gjorda installationer, får hyresgästen inte låta utföra. Alla i övriga fall av anpassningar sker i serviceförvaltningens omsorg och beslutas av verksamheten. Avseende funktionshandikappanpassning/tillgänglighet, ansvarar hyresvärdens för enklare avhjälpande av hinder enligt Boverkets HIN1. Övriga anpassningar förs en dialog mellan hyresgäst och hyresvärd om vem som ansvarar resp. har det ekonomiska ansvaret för åtgärder som krävs vid det enskilda tillfället.

11. Myndighetskrav

Det åligger hyresvärdens att svara för de åtgärder, som pga beslut från försäkringsbolag, samhällsbyggnadsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd verksamhet. Åtgärder utföres efter samråd med verksamheten. Kostnader för dessa åtgärder är hyresgrundande och regleras i ett tilläggsavtal.

12. Överenskommelse om uppsägning av avtal eller förtida upphörande

Uppsägning eller förtida upphörande göres på baksidan av originalavtalet eller som separat skrivelse till hyresvärdens. Uppsägningstiden är angivet i avtalet under Uppsägning/Förlängning.

Sign	Sign
------	------

Förtydligande angående hantering av skadegörelse inom fastigheter

Till de interna hyresavtalen finns allmänna villkor, i dessa står det under punkt 9 angående skadegörelse att:

"Hyresgästen ansvarar för skadegörelse och vandalism eller annan påverkan i lokalen under verksamhetstid. Skadegörelse eller vandalism som sker utanför verksamhetstid är ansvaret hyresvärdens"

För att praktiskt kunna hantera skadegörelse för såväl hyresvärd som hyresgäst kommer följande principer att tillämpas:

- All skadegörelse anmäls i Serviceförvaltningens felanmälan/arbetsordersystem - DeDu
- Reparationer och åtgärder till följd av skadegörelse ombesörjs av Serviceförvaltningen.
- Debitering av skadegörelse i förekommande fall sker till den som står som hyresgäst på hyresavtal.
- All invändig skadegörelse debiteras hyresgäst. – Detta då invändig skadegörelse endast kan ske under verksamhetstid.
- Utvändig skadegörelse eller åverkan på byggnader exv. glaskross debiteras hyresgäst om det framgår av anmälan eller på annat tydligt sätt att skada uppstått under verksamhetstid. Alternativt om hyresgäst som anmäler skadegörelse anger att denne ska debiteras. I annat fall bekostas utvändig skadegörelse av hyresvärdens.



EXTRA KOSTNADER

Expandia har rätt att debitera extratid och extrakostnader, som kan uppkomma på grund av att någon av ovanstående punkter ej är uppfyllda till fullo.

STÄDNING

Expandia svarar för att Hyresobjektet är finstädat och golven vidgjorda enligt drift och skötselinstruktionerna vid Hyrestagarens tillträde. Hyrestagaren skall vid hyrestidens utgång återlämna Hyresobjektet i finstädat skick och golven vidgjorda enligt drift och skötselinstruktionerna.

INFLYTTNINGSBESIKTNING

Inflyttningsbesiktning avseende Hyresobjektets skick utföres av Expandia och Hyrestagaren. Protokoll föres av Expandia.

BESIKTNINGSRÄTT

Expandia äger när som helst under hyrestiden rätt att besiktiga Hyresobjektet, under normal arbetstid.

ANVÄNDNINGSSÄTT

Hyresobjektet får endast användas för i hyresavtalet angivet användningssätt.

DRIFT o SKÖTSEL

Hyrestagaren är skyldig att väl vårda Hyresobjektet och svara för den löpande driften enligt drift- och skötselanvisningar som överlämnas vid tillträde till Hyresobjektet.

UNDERHÅLL/SERVICE

Expandia ombesörjer och bekostar periodiskt underhåll samt utför driftservice, återkommande OVK och årlig kylkontroll för att hålla Hyresobjektets funktioner intakta under hyrestiden. Hyrestagaren äger ej rätt att utföra några reparationer, ombyggnader eller ingrepp i Hyresobjektet utan Expandias godkännande.

FÖRLUST AV MATERIAL

Hyrestagaren är ersättningsskyldig för förlorat eller förstört material till nyanskaffningsvärdet.

ANSVAR

Expandia är ej ersättningsskyldig för kostnader och skada som åsamkas Hyrestagaren på grund av driftsavbrott i Hyresobjektet.

REPARATIONER SKADOR OCH REKONDITIONERING

Hyrestagaren svarar för skador som ej är att hänföra till normalt slitage. Om Hyresobjektet inför återlämnandet erfordrar reparationer och rekonditionering, som ej beror på normalt slitage, äger Expandia rätt att utföra dessa arbeten på Hyrestagarens bekostnad. Skälig tid för dessa arbeten skall inrymmas inom hyrestiden. El och Va tillhandahålls Expandia fritt under reparations- och rekonditioneringsarbetena.

AVFLYTTNINGSBESIKTNING

Avflyttningsbesiktning avseende Hyresobjektets skick utföres gemensamt av Expandia och Hyrestagaren. Protokoll föres av Expandia.

BETALNINGSVILLKOR

Hyran betalas kvartalsvis i förskott. Vid dröjsmål med betalningen utgår ränta med 8 % över gällande diskonto. Uteblir betalningen utan laga skäl under mer än 30 dagar efter förfallodagen, äger Expandia rätt att omgående återtaga Hyresobjektet på Hyrestagarens bekostnad och rätt till ersättning för den skada Expandia vållas av att hyresförhållandet bryts.

INDEX

Hyrespriset justeras årsvis med konsumentprisindex (KPI). Hyra skall dock aldrig sättas lägre än bashyran. Basmånad och bashyra anges i offert respektive hyresavtal.

SÄKERHET

När Expandia så påfordrar skall Hyrestagaren lämna bankmässig säkerhet för sina förpliktelser enligt detta avtal.

FÖRSÄKRING

Expandia ansvarar för att Hyresobjektet hålls försäkrat med allmän fastighetsförsäkring mot brand, vatten och skadegörelse. Vid försäkringskada på Hyresobjektet betalar Hyrestagaren till Expandia belopp motsvarande självrisk, vilken uppgår till ett prisbasbelopp per skadetillfälle. Försäkringspremie ingår i bashyran.

ÄGANDERÄTT TILL HYRESOBJEKTET

Hyresobjektet är Expandias egendom och Hyrestagaren förvärvar ej, på grund av detta avtal, äganderätten därtill.

PANTSÄTTNING ÖVERLÅTELSE

Hyrestagaren får icke:

- pantsätta, försälja eller på annat sätt överlåta Hyresobjektet eller del därav.
- utan skriftligt medgivande av Expandia, överlåta hyresavtalet på annan, i sin tur uthyra objektet, eller genom avtal med annan på annat sätt förfoga över rätt till Hyresobjektet eller del därav.
- nyttja Hyresobjektet i strid mot gällande författning eller myndighetsbeslut.
- utan Expandias skriftliga medgivande, flytta Hyresobjektet från ursprunglig montageplats.

FÖRBUD MOT INFÖRLIVNING I FAST EGENDOM

Hyresobjektet får ej införlivas med Hyrestagarens fasta egendom.

RÄTTSLIG ÅTGÄRD AVSEENDE HYRESOBJEKTET

Skulle utmätning företagas hos Hyrestagaren eller Hyrestagaren skulle försättas i konkurs, åligger det Hyrestagaren att omedelbart skriftligen underrätta Expandia därom samt att med företeende av detta avtal för vederbörande utmätningsman eller konkursförvaltare upplysa om Expandias äganderätt.

UPPSÄGNING

Om inte Hyrestagaren senast sex (6) månader före hyrestidens utgång skriftligen säger upp detta avtal anses avtalet förlängt med rullande sex (6) månaders ömsesidig uppsägningstid.

TVIST

Tvister angående giltigheten, tolkningen eller tillämpningen av detta avtal och tvister, som eljest kan uppkomma på grund av avtalet, skall avgöras av allmän domstol med Malmö/Göteborg/Västerås tingsrätts fastighetsdomstol som första instans.

FORCE MAJEURE

Om fullgörandet av något av parternas åtagande enligt detta avtal förhindras av omständigheter som parterna ej kunnat råda över såsom bl.a. arbetskonflikt, åsknedslag, eldsvåda, krig, mobillisering eller militärinkallelser av större omfattning, rekvisition, beslag, valutarestriktioner, myndighetsbestämmelser, uppror och upplopp, inskränkningar ifråga om drivkraft, allmän knapphet på transporter, varor och energi samt fel eller försening i leveranser från underleverantörer på grund av omständigheter som här angivits, skall detta utgöra befrielse grund, som medför tidsförskjutning och befrielse från vite och andra påföljder. Detta äger tillämpning oavsett om orsaken till förseningen inträffar före eller efter den avtalade leveransdagen. Om avtalets fullgörande till väsentlig del förhindras för längre tid än 6 månader på grund av viss ovan angiven omständighet, äger vardera parten utan ersättningsskyldighet skriftligen frånträda avtalet.

