

ALLMÄNNA AVTALSBESTÄMMELSER TILL HYRESKONTRAKTET

Bestämmelser i Hyreskontraktet med bilagor gäller i följande ordning om det föreligger mot varandra stridande uppgifter eller föreskrifter.

Särskilda avtalsbestämmelser
Allmänna avtalsbestämmelser
Det förtryckta kontraktsformuläret
Övriga eventuella bilagor

Generellt

Hyresgästen åtar sig att informera samtliga enheter om villkoren i de nya hyreskontrakten. Detta är speciellt viktigt eftersom vissa objekt får höjda hyror medan andra får sänkta hyror.

Inre underhåll bekostas som tidigare av Hyresgästen. Dock skall underhållsplaneringen ske i samråd med Hyresvärden som har hand om all underhållsplaneringen. Detta för att optimalt nyttja de medel som används till underhåll.

Undantaget villkoren i hyreskontrakten skall Hyresvärden bekosta inre underhåll för 4 mkr exkl moms år 2011. Beloppet räknas upp med 2 % per år från och med år 2012 och gäller totalt för samtliga fastigheter / lokaler som Hyresgästen hyr av Hyresvärden. Fördelningen av beloppet på olika objekt sker i samråd mellan Hyresvärd och Hyresgäst, dock att Hyresvärdens underhållsplan skall följas så långt som möjligt. Underhållsplanen bygger på den inventering som Hyresvärden genomförde hösten 2010.

Nedanstående bestämmelser gäller om inget annat skriftligen överenskommits.

Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i det skick den befinner sig i på Tillträdesdagen (s.k. befintligt skick)

Lokalens användning

Då det är av största betydelse för Hyresvärden att Hyresgästens verksamhet under hela hyresförhållandet är densamma, får inte annan verksamhet bedrivas än den som angivits i detta hyreskontrakt, såvida inget annat skriftligen överenskommits

Lokalens storlek och omfattning

Lokalens storlek framgår på kontraktsbilagan och ritningen. Hyresvärden ansvarar inte för att de ritningar som bifogats till detta avtal är till alla delar med verkligheten överensstämmande. En ev avvikelse mellan i hyreskontraktet angiven yta och senare uppmätt yta berättigar inte Hyresgästen till hyresreduktion varken retroaktivt eller från uppmätningstillfället.

Parkering

Om parkering ingår i hyreskontraktet ansvarar Hyresgästen för att anställda och besökande inte parkerar fordon på andra än särskilt anvisade platser samt i övrigt enligt gällande skyltning. Platserna får inte heller överlåtas eller underuthyras.

Inredning

Lokalen hyrs utan för verksamheten särskilt anpassad inredning. Sådan inredning är Hyresgästens egendom och ansvar. Ansvarsfördelningen för övrig inredning framgår av gränsdragningslistan.

Avflyttning

När hyresförhållandet upphör ska Hyresgästen på egen bekostnad tömma lokalen och forsla bort alla Hyresgästens tillhörigheter och även tillhörigheter som ägs av andra, städa lokalen väl samt, om inget annat skriftligen avtalats, återställa de förhyrda lokalerna i godtagbart skick. Hyresvärden äger i annat fall rätt att på Hyresgästens bekostnad låta städa samt återställa lokalen i godtagbart skick.

Komfortkyla (i förekommande fall)

Hyresvärden är inte skyldig att tillhandahålla komfortkyla av lokalerna såvida inte annat avtalats.

Driftstider

Såvida inget annat skriftligen avtalats mellan parterna är Hyresvärden inte skyldig att förse skol/förskolelokaler med särskild kyla eller ventilation under helgfria vardagar – från klockan 19.00 till 06.00 – samt under lördagar, söndagar och helgdagar

Drift och skötsel

Ansvarsfördelningen för drift och underhåll i den förhyrda lokalen framgår av gränsdragningslistan. Det ankommer på Armada att avgöra om reparation eller utbyte är lämpligaste åtgärden.

Ansökan, tillstånd

Om Hyresgästen vill göra förändringar i den förhyrda lokalen under hyresförhållandet krävs ett skriftligt tillstånd från Hyresvärden. Hyresgästen ska i god tid innan ombyggnationen är tänkt att genomföras skicka en skriftlig ansökan med kopia av det bygglov och den bygganmälan som kan krävas för ombyggnationen till Hyresvärden för granskning. Inga arbeten får påbörjas innan Hyresvärden gett sitt skriftliga godkännande.

Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att alla förändringar av lokalen utförs fackmannamässigt. Hyresgästen får endast anlita välrenommerade entreprenörer som Hyresvärden skäligen kan godta.

Genomförande, besiktning

Hyresgästen ska fortlöpande informera Hyresvärden om genomförandet av ändringarna. Genomförandet av åtgärderna ska ske fackmannamässigt och med god yrkesetik samt följa de krav som Hyresvärden i förekommande fall ställer gällande miljö och kvalite. Efter genomförda förändringar ska ändringarna besiktigas och motsvara / överensstämma med Hyresvärdens skriftliga godkännande. Efter genomförda ändringar ska fackmannamässigt upprättade relationshandlingar överlämnas till Hyresvärden.

Sophantering

Hyresvärden ombesörjer och bekostar containers eller liknande för sophantering av hushållsavfall och wellpapp. Bortforsling av grovsopor bekostas av Hyresgästen.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar m m

För att sätta upp skyltar, markiser eller andra yttre anordningar krävs Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Dessutom krävs att Hyresgästen införskaffar tillstånd från berörda myndigheter. Hyresgästen betalar alla uppkommande kostnader.

Skador

Hyresgästen ansvarar för invändig skadegörelse i fastigheten samt annan skadegörelse som direkt kan härledas till verksamhetens personal eller besökare.

Uthyrning i andra hand m m

Hyresgästen får inte hyra ut lokalen i andra hand utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd eller utan Hyresnämndens godkännande. Hyresgästen får inte heller, utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd, låta någon annan bedriva verksamhet i lokalen, arrendera ut den eller liknande.

Brandskydd mm

Enligt lagen om skydd mot olyckor (2 kap 3§) gäller följande. *"En ägare av byggnader är skyldig att i skriftlig form till kommunen lämna en redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller anläggningen."* Hyresgästen är skyldig att lämna Hyresvärden de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin redogörelseskyldighet. Hyresgästen respektive Hyresvärden ska på begäran av den andre lämna de uppgifter denne behöver för att kunna fullgöra sin skyldighet att lämna redogörelse för brandskyddet enligt lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen skall också svara för den del av det Systematiska Brandskyddet som rör den förhyrda lokalen.

Hyrans betalning

Hyrans skall betalas i förskott till Armada Kommunfastigheter om inte hyresvärden meddelar annat. Grundhyran indexregleras enligt gängse regler med 75% som bashyra.

Ändringar av avtalsvillkor

Ändringar och tillägg till hyreskontraktet ska göras skriftligen och undertecknade av båda parter för att vara giltiga.

Myndighetskrav

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma på fastigheten p.g.a myndighetskrav eller beslut av stat, kommunen eller landsting såsom införande skatter, avgifter eller krav som föranleder generella ombyggnadsåtgärder ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden motsvarande sin förhyrda andel i fastigheten.

Mervärdeskatt

Hyresvärden och fastigheten är registrerad som frivilligt skattskyldig till mervärdeskatt. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid var tidpunkt gällande mervärdeskatt.

Städning

Hyresgästen ansvarar för städning och renhållning av den förhyrda lokalen och utrymmen inklusive fönsterputsning.

Skyddsföreskrifter, ordningsregler m m

Hyresgästen ansvarar för att felanmäla upptäckta fel och risker i den förhyrda lokalen. Hyresgästen ska hålla utrymningsvägar fria. Utrymningsskyltar får inte skymmas. Branddörrar får inte blockeras eller ställas öppna och regler om rökförbud ska följas. Inget brännbart material får finnas i fastighetens entréer, portar eller innergårdar.

Hyresgästen åtar sig att följa de övriga skyddsföreskrifter och ordningsregler som gäller i fastigheten i stort och som utfärdats av Hyresvärden, myndigheter eller försäkringsbolag.

Ingen lös egendom får lämnas utomhus efter stängning tex lösa bord och leksaker.

Ingen nattparkering eller fast egendom får placeras närmare än 6 m från fasad

Nedsättning av hyran

Hyresgästen äger ej rätt till nedsättning av hyran till följd av Armadas arbeten i fastigheten när dessa arbeten beställts av Hyresgästen. Ej heller för åtgärder gällande skadedjur.

Däremot äger Hyresgästen rätt till hyresreduktion för arbeten som påkallats av Armada. Vid evakueringsperiod överstigande 6 månader har Hyresgästen rätt till nedsättning av hyran med skäligt belopp.

Ersättning

Denna byggnad / lokal är uppförd på Hyresgästens uppdrag och för Hyresgästens räkning. Alternativanvändningen är mycket begränsad. Normalt upprättas långa hyreskontrakt på denna typ av objekt.

För att kunna erbjuda så låga hyror som möjligt har parterna överenskommit att avtalen tecknas på endast 3 år, vilket ger båda parter möjlighet till uppsägning för omförhandling om räntenivåerna avsevärt förändras.

För att Hyresvärden skall kunna acceptera så kort kontraktstid som 3 år förbinder sig Hyresgästen att kontant erlägga 50 % av resterande bokfört värde på objektet för det fall Hyresgästen avflyttar efter kontraktstiden. Detta åtagande gäller i 10 år från kontraktsdagen och upphör därefter automatiskt.

Ort/datum:
Åkersberga 2010.....

Hyresvärd:
Armada Kommunfastigheter AB

.....
Leif Blomquist

Ort/datum:
Åkersberg 2010.....

Hyresgäst:
Österåker Kommun

.....
Gunbritt Nikolausson