



Ansvar 1568	Objekt 1310	Avtal 003	Projekt 6D37
----------------	----------------	--------------	-----------------

HYRESKONTRAKT LOKAL

Deb	År	Månad	Dag	Sign
Ou	År	Månad	Dag	Sign

Hyresvärd	Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter										
Hyresgäst	Namn <i>Förskoleförvaltningen</i>						Personnr/orgnr				
	Aviseringsadress <i>Malmö stad Förskoleförvaltningen</i>				Postnr <i>205 80</i>		Ort <i>Malmö</i>				
Lokalens adress och beteckning	Adress <i>Stensjögatan 2B</i>				Populärnamn <i>Stensjöns fsk</i>			Fastighet <i>Stensjön 7</i>			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyres, om inte annat anges, i fullt brukbart skick att användas till: Förskola <input type="checkbox"/> Hyresvärden förbinder sig att senast ha vidtagit följande åtgärder:										
Lokalens omfattning och storlek	Butik plan	m ²	Kontor plan	m ²	Verkstad plan	m ²	Lager plan	m ²	Övriga utrymmen plan	m ²	2 095 LOA
	Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats på bifogade ritning(ar)										
I hyresrätten ingår											
<input type="checkbox"/> tillfart för bil för i- och urlastning <input type="checkbox"/> plats för skylt <input type="checkbox"/> Övrigt <input type="checkbox"/> parkeringsplats(er) <input type="checkbox"/> garageplats(er) <input type="checkbox"/> för bil(ar)											
Inredning	Lokalen uthyres						Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffas, bortföra honom tillhörig inredning och återställa lokalerna i godtagbart skick.				
	<input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med inredning enligt bilaga										
Hyrestid	Från och med 2023-12-01						Till och med 2043-12-31				
Uppsägningstid Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader						före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader för varje gång				
Hyra	Kronor 5 220 000 per år utgörande						<input checked="" type="checkbox"/> total hyra <input type="checkbox"/> hyra inkl/exkl nedanstående markeringar				
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul										
Värme och varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang										
	<input type="checkbox"/> Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse										
Va-kostnad	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran <input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang										
	<input type="checkbox"/> Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse										
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran						<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul				
El	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran						<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang				
Trappstädning	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran						<input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen				
Emballage och sophämtning	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran avseende normalt hushållsavfall <input checked="" type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla erforderligt soputrymme)										
	Med hushållsavfall avses avfall som kommer från hushåll samt därmed jämförligt avfall från annan verksamhet. Avfall som är att jämföra med hushållsavfall är bland annat sådant som uppstår i storkök, kontor, skolor, vårdinrättningar och förvaltningar.										
Snö/halkbekämpning	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran fram till huvudentrén-soprum-varuleverans						<input type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen avseende tomtmark				
Skötsel av utemiljö	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran						<input type="checkbox"/> Ombesörjs och bekostas av hyresgästen avseende tomtmark				
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran						<input type="checkbox"/> Ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse				

Sign	Sign
	<i>MM</i>

GH

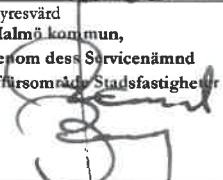
2020-01-16

Ansvar 1568	Objekt 1310	Avtal 003	Projekt 6D37
----------------	----------------	--------------	-----------------

Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande - för avtal löpande på längre tid än tre år - oförutsedda kostnadsändringar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller ändring av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>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</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsändring erlagga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är _____ procent (har andelen ej angivits beräknas den i förhållande till fastigheten utgående hyror vid tiden för kostnadsändringen). Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighetsskatt i den mån ersättning härför erlaggs i enlighet med särskild överenskommelse ovan.</p> <p>Ersättningen erlaggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>		
Mervärdskatt (moms)	<p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Denna som erlaggs 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.</p>		
Hyrans betalning	<p>Hyran erlaggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals _____ <input type="checkbox"/> kalendermånads _____ <input type="checkbox"/> utgång.</p>		
Ränta, betalningspåminnelse	<p>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.</p>		
Underhåll m m	<p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytsikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden.</p> <p>Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan åger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Underhållsansvaret framgår av särskild bilaga</p>		<p>bilaga</p> <p>bilaga</p> <p>bilaga 2</p> <p>bilaga</p>
Myndighetskrav m m	<p>Det åligger _____ att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsmyndighet, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.</p>		
Revisionsbesiktningar	<p>Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister åger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.</p>		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	<p>Utrymmen som fastighetsskötare och personal från nätagare avseende energi, VA och telefoni eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, varor och dylikt.</p>		
Skyltar, markiser, fönster, dörrar, etc	<p>Hyresgästen åger efter samråd med hyresvärden uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden ej har befogad anledning vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar, markiser och antenner.</p> <p>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 ifrågasvarande väggar.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på fönster, dörrar och skyltar såsom glaskross, klotter etc</p> <p>"Se särskilda bestämmelser"</p> <p><input type="checkbox"/> hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.</p>		
Låsanordningar	<p>Det åligger _____ att utrusta lokalerna med sådana läs- och stölskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p> <p><input type="checkbox"/> hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> hyresgästen</p>		
Force majeure	<p>Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, å grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>		
Övriga upplysningar	<p>Med stöd av 23-25§§ personuppgiftslagen informeras om att personuppgifter, rörande fysiska personer, i detta avtal såsom namn, adress personnummer m m registreras och lagras tillsammans med övriga uppgifter i avtalet i ett avtalssystem. Syftet är att administrera avgiftsavisering, förhandlingar och andra åtgärder som hör till avtalsförhållandets löpande förvaltning. Personuppgiftsansvarig är Malmö kommun dess Servicenämnd, 205 80 Malmö.</p>		
Säkerhet	<p>Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av</p> <p><input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen _____ lämnas senast den _____</p>		<p>bilaga</p>
			<p>Sign</p> <p>Sign</p>



Ansvar 1568	Objekt 1310	Avtal 003	Projekt 6D37
----------------	----------------	--------------	-----------------

<p>Särskilda bestämmelser</p>	<p><i>BTA 2 670 m²</i></p> <p><i>Projektet avser nybyggnation av förskola med tre plan anpassad för upp till 180 barn.</i></p> <p><i>Detta hyreskontrakt gäller under förutsättning att erforderliga tillstånd erhålls och att medel för investeringen beviljas.</i></p> <p><i>Byggstart är planerad till januari 2022. Skulle byggstart överskrida denna månad görs en översyn av förändrade förutsättningar i detta avtal.</i></p> <p>Hyrestid <i>Hyrestiden gäller från och med 2023-12-01 till och med 2043-12-31. Tillvädesdagen är preliminär. Vid förändring av tidplan gäller inflytning från och med första månadsskifte efter godkänd slutbesiktning.</i></p> <p>Hyran <i>Beräkningen av hyran grundas på grov uppskattning utförd av stadsfastigheter, daterad januari 2020.</i></p> <p><i>Investeringens hyresgrundande belopp 74 500 tkr</i> <i>Ränta 3 %</i></p> <p><i>Investeringen har beräknats enligt komponentavskrivningsprincipen.</i></p> <p><i>Hyran uppgår till 5 220 000 kr per år varav investeringsdelen är 3 850 000 kr per år.</i></p> <p><i>Marknadsosäkerhetsfaktorns belopp i detta projekt är 8 000 tkr och ingår ej i ovanstående hyresgrundande belopp.</i></p> <p><i>Hyran avseende investeringsdelen ovan beräknas utifrån en grov uppskattning som grundar sig på erfarenhet från tidigare projekt med liknande förutsättningar. Hyran kommer att justeras mot verklig kostnad, dock högst upp till 82 500 tkr. Marknadsosäkerhetsfaktorn om 8 000 tkr genererar en ökad hyreskostnad om 420 000 kr/år.</i></p> <p><i>Projektets prognos skall meddelas hyresgästen vid två tillfällen, dels vid färdig systemhandling och dels vid inkomna anbud. Om projektet inte fullföljs förbinder hyresgästen sig att ersätta Stadsfastigheter för de då nerlagda kostnaderna.</i></p> <p><i>Tilläggsarbeten beställda av hyresgästen skall hyresberäknas och godkännas såsom en tilläggshyra.</i></p> <p>Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc. <i>För invändig skadegörelse svarar hyresgästen.</i> <i>För utvändig skadegörelse svarar hyresgästen under verksamhetstid samt skadegörelse som orsakats av vårdslöshet eller försummelse av hyresgästen. Hyresgästens ansvar gäller även för tid varvid lokalerna upplåtes av hyresgästen för annan verksamhet. Hyresvärden svarar för utvändig skadegörelse under övrig tid.</i></p> <p>Ombud, se särskild handling.</p> <p>Bilagor</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indexklausul 2. Ansvarslistan för förskolor 3. Ritning (Preliminär. Slutlig ritning översänds senast tillsammans med slutreglering.) 	<p>bilaga</p>
<p>Underskrift</p>	<p>Detta 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.</p> <p>Ort, datum Malmö 20-05-20</p> <p>Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Servicenämnd affärsområde Stadsfastigheter</p> 	<p>Ort, datum Malmö 20200415</p> <p>Hyresgäst</p>  <p>Namnförtydligande Peter Lindberg Förskoledirektör</p>
<p>Överenskommelse om avflyttning</p>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontrakt att gälla fr o m</p> <p>Ort/datum</p> <p>Hyresvärd</p>	<p>till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta</p> <p>Hyresgäst</p>
<p>Överlåtelse</p>	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlätes</p> <p>fr o m den på</p> <p>Frånträdande hyresgäst</p> <p>Tillträdande hyresgäst</p>	<p>Personnr/organisationsnr</p>
<p>Ovanstående överlåtelse godkännes</p>	<p>Ort/datum</p> <p>Hyresvärd</p>	

CH
Mar



Ansvar	Objekt	Avtal	Projekt
1568	1310	003	6D37

Bilaga nr

1

Hyresvärd	Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter
Hyresgäst	Förskoleförvaltningen
Lokalens adress	Stensjögatan 2B

Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 5 530 000 skall 25 % eller 1 385 000 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.</p> <p>Bashyran anses vara anpassad till indextalet för oktober månad 2023</p> <p><input type="checkbox"/> Detta indextal (basta) är</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Detta indextal (basta) är f n ej känt</p> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit 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.</p> <p>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 omräkningen.</p>
---------	--

Ort, datum Malmö 20-05-05	Ort, datum Malmö 20200415
Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter	Hyresgäst
Namnförtydligande Jens Ringö	Namnförtydligande Peter Lindberg

Förskoledirektör
Anvisningar se omstående sida

Off
Malmö

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra 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 m m).

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 sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

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 hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår till 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6)

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positivt och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 istället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.



Ansvar 1568	Objekt 1310	Avtal 003	Projekt 6D37
----------------	----------------	--------------	-----------------

Ombud för nybyggnation av Stensjöns förskola

Vid genomförandet av projekterings- och byggnadsarbeten föranledda av detta avtal skall hyresgästen utse ett ombud som skall företräda hyresgästen.

Hyresgästombudet kommer att kallas till erforderliga avstämningsmöten.

Hyresgästens och hyresvärdens ombud förutsetts ha de erforderliga befogenheter, kompetens och resurser för att kunna fullgöra sin ombudsroll.

Ombuden ansvar för den information från respektive organisation som behövs för att genomföra projektet.

Hyresgästens ombud har möjlighet att påverka utformningen med hänsyn till verksamhetens innehåll i projektet fram till och med fastställd situationsplan respektive planlösning.

Avser parterna att byta ut ombudet till annan person skall detta göras skriftligt med revidering av denna blankett.

Hyresgästens ombud är Anna Branje som är informerad om sitt ansvar. Ombudet har befogenhet att godkänna kostnadsförändringar utöver överenskommen hyresgrundande investering för projektet.

Hyresvärdens ombud är Martin Nilsson.

Ort, datum Malmö 20-05-05	Ort, datum Malmö 2020-04-24
Hyresvärd Malmö kommun, genom dess Servicenämnd avdelning Stadsfastigheter 	Hyresgäst 
Namnförtydligande Jens Ringjö	Namnförtydligande Karin Boman



Malmö stad
Förskoleförvaltningen

Överenskommelse till Ansvarslista för hyresvärd och hyresgäst inom Malmö Stad

Ansvarslistan med dess syfte och bakgrund samt tillhörande detaljerad gränsdragningslista är framtagen i en gemensam arbetsgrupp bestående av representanter från Stadsfastigheters lokalenhet för förskolor samt Förskoleförvaltningens enhet för fysiskt stöd. Arbetsgruppens arbete är förankrat och beslutat av respektive förvaltningsdirektör i samråd.

En gemensam överenskommelse i arbetet är att en utvärdering ska ske efter 12-18 månader för att med kvalitet återkoppla och utveckla innehållet ytterligare och framförallt se över vilka parametrar som påverkats av ansvarslistan och dess innehåll.

De grundläggande faktorerna som ska utvärderas är påverkan på kostnader, kostnadsfördelning, ägarförhållande, arbetssätt och organisation.

Representanterna för förvaltningarna är också överens att utvärdering ska ske i februari månad 2018. Respektive enhet ska utse en lokalsamordnare/förvaltare samt ekonom som bildar arbetsgrupp med uppgift att utvärdera enligt ovanstående ingångsvärde. Resultatet av utvärdering ska redovisas för respektive ansvarig chef senast 28 februari 2018.

Denna överenskommelse tillsammans med ansvarslista bifogas samtliga hyresavtal och gäller formellt från 1 oktober 2016.

Malmö Stad Stadsfastigheter och Förskoleförvaltningen

Malmö 2016-09-22

Underskrift

TOBIAS Blomqvist

Namnförtydligande

Underskrift

Rickard Borg

Namnförtydligande

Överenskommelsen är kopplad till följande dokument "Ansvarslista för hyresvärd och hyresgäst inom Malmö Stad 160902"

OBS! Till denna ansvarslista finns en överenskommelse som beskriver arbetsgång och framtida utvärdering. Överenskommelsen bifogas samtliga hyresavtal tillsammans med ansvarslistan. "Överenskommelse till Ansvarslista för hyresvärd och hyresgäst inom Malmö Stad"/Tobias Blomqvist

ANSVARSLISTA FÖR HYRESVÄRD OCH HYRESGÄST INOM MALMÖ STAD

Förskolelokaler

Reviderad 2016-09-02 (Tobias Blomqvist FskF)

Syfte och bakgrund

Ansvarslistans syfte är att beskriva ansvarsfördelningen under hyrestiden mellan hyresvärd och hyresgäst. Detta för att hyresgästen ska kunna lägga tyngdpunkt på sin kärnverksamhet och att lokalfrågor ska kunna avhandlas på ett snabbt och smidigt sätt utan att nödvändiga åtgärder försenas pga. oklarheter i ansvarsfördelningen. Diskussioner kring hur avtalet ska tolkas bör undvikas, verksamhetsansvariga ska med enkelhet kunna läsa och förstå innebörden.

En grundregel är att hyresvärd, hyresgäst eller i deras ställe äger ej rätt att egenmäktigt vidta åtgärder och leder till en kostnad för den andra parten ex. reparationer mm.

Hyreslagen styr ägarperspektivet

Den säger som grundregel att "**det man äger har man fullt ansvar för (drift, underhåll, reparationer och utbyte) om inget annat sägs i hyresavtalet**". Detta gäller både hyresvärd och hyresgäst. Därför är det viktigt att det tydligt framgår vem som äger vad både vid inflyttningsstillfället och om någon förändring sker under hyrestiden.

För hyresgästen gäller att man har en "**vårdplikt under hyrestiden**". Det innebär att man ska sköta den egendom man hyr genom att städa och hålla rent i lokalerna och påtala eventuella funktionsbrister för hyresvärden genom felanmälan, sköta sin del i brandskyddsarbetet enligt SBA.

Denna beskrivning och ansvarslista tydliggör ansvaret i olika skeden i verksamheten. Nedanstående tabell beskriver det principiella ansvaret.

CB
MM

Grundläggande principer

Skede	Hv (Stadsfastigheters) ansvar	Hg ansvar
Grundprincip	<p>Fastigheten och all fast inredning och fasta installationer som är beställd i bygghandling/kontraktstecknande.</p> <p>Fasta installationer och utrustning som är godkänd av hyresvärden men som är verksamhetsspecifik ska anskaffas och ägas av hyresvärden men bekostas av hyresgästen. I kostnaden ska det ingå hyresvärdens ansvar för drift, underhåll och utbyte.</p>	<p>Hyresgästen äger inte rätt att inköpa och uppsätta fast installerad utrustning utan hyresvärdens medgivande. Ej heller utrustning som påverkar ventilation och energi i fastigheten.</p>
Drift	Löpande tillsyn av lokalen och fast inredning.	Genom felanmälan och städning vårda lokalen enligt angivna rekommendationer som lämnas av fastighetsägaren.
Underhåll	<p>Periodiskt underhåll av lokalen och fast inredning.</p> <p>Regelbunden genomgång av lokalens skick.</p> <p>Åtgärder baserade på genomgångarna.</p> <p>Ovanstående mot myndighetskrav.</p> <p>Återkoppling till hyresgäst/ombud.</p>	<p>Felanmälan.</p> <p>Rapportering av avvikelser på fast inredning.</p>
Reparationer	<p>Inom skälig tid utföra reparationer på lokal och inredning/ utrustning.</p> <p>Reparationer och utbyte av fast inredning/ utrustning som förorsakas av hyresgästens oaktsamhet dock på bekostnad av hyresgästen. I samråd med hyresgästen</p>	
Mindre ombyggnader pga verksamhetsförändringar	Åtgärda med hyresgästens ombud och tillse att den hamnar i avtalet.	
Större ombyggnader Vid planering och projektering av befintliga lokaler regleras kostnaden för detta via riskavtal.	Anpassning av fastigheten till verksamhetens behov. Planering, projektering och genomförande av åtgärderna.	Kravspecifikation på lokal, planering och anskaffning av lös inredning/ utrustning.
Skadegörelse	Skadegörelse under verksamhetstid står hyresgästen för kostnaden. Efter verksamhetstid står hyresvärden för kostnaden.	

	Hyresvärd	Hyresgäst
Mark		
<u>Byggsda delar</u>		
Bollplaner	X	
Vägar	X	
Buskar, planteringar	X	
Odlingslotter		X
<u>Kompletteringar</u>		
Bord, bänkar, blomlådor (stationära)	X	
Brevlådor	X	
Cykelställ	X	
Fasadskyltar med verksamhetsnamn		X
Flaggstänger inkl. beslag	X	
Flaggor, linor		X
Fotbollsmål o d (stationära)	X	
Fotbollsmål o d (lösa)		X
Grindar	X	
Idrottsanläggningar, lekanordningar (stationära)	X	
Konstnärlig utsmyckning (stationära)	X	
Källsorteringskärl		X
Linjemarkeringar, spelplan		X
Miljöhus	X	
Orienteringstavlor, utvändigt skyltning		X
Papperskorgar, stationära	X	
Plank, regnskydd, räcken, vindskydd, skärmar - fasta	X	
Skärmtak fristående - fasta	X	
Sopkärl		X
Spaljéer, staket, stängsel - fasta	X	
Trafikmarkeringar, vägräcken, vägbommar, brandstolpar	X	
Trädgårdsmöbler, utemöbler (lösa)		X
Hus		
<u>Väggar/Golv</u>		
Gradängar (stationära)	X	
Gradängar (mobila)		X
Jalusier	X	
Podier (stationära)	X	
<u>Huskompletteringar</u>		
Skärmtak	X	
Stegar (stationära)	X	
Utvändiga brandstegar	X	
<u>Öppningar</u>		
Brevinkast	X	
Brevlådor (utanpåhängande)		X
Dörröppnare och -stängare inkl. automatik	X	

Fönsterbänkar	X	
Inbrottsgaller		X
Låscylinder inkl. nycklar		X
Låskista	X	
<u>Väggytor inomhus</u>		
Ljudabsorbenter (stationära) i anslutning till tak	X	
Tavellister, tavelkrokar		X
Utsmyckningsabsorbenter		X
<u>Takytor inomhus</u>		
Ljudabsorbenter	X	
<u>Rumskompletteringar</u>		
Avvisare, väggskydd	X	
Brandredskap, handbrandsläckare		X
Gipsavskiljare		X
Hänvisningsskyltar, entré- hiss- och korridorsskyltar samt uppgångstablåer, ink skylthållare	X	
Imkåpans filter		X
Invändiga stegar (stationära)	X	
Kapprumsinredning, klädsåp, klädställ		X
Klämskydd - ej integrerade		X
Konvektorsskydd, radiatorskydd (stationära, ej inbyggnad)	X	
Kök inkl kylrum, frysrums, fristående kyl och frys, avsvlningskåp, ugn, spis, diskmaskin och inredning	X	
Luftbehandlingsfilter specifikt för verksamhet		X
Mikrovågsugn		X
Pentry inkl vitvaror	X	
Rengöring av ventilationsgaller och don (inomhus)		X
Rumsnummerskyltar, nödutgångsskyltar och apparatskyltar för fastighetens drift, inkl skylthållare	X	
Rumsnummerskyltar för hg:s verksamhet, inkl skylthållare		X
Skrapgaller	X	
Speglar i hygienutrymmen	X	
Städutrustning		X
Speglar - övriga		X
Torkmattor		X
Tömning av fettavskiljare		X
Utrymningsplaner		X
Vattenlekrum	X	
Vitvaror: spis, kylskåp, frys, sval, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, imkåpa etc.	X	
<u>Hygienrum</u>		
Armstöd, stödhandtag	X	
Badrumsskåp, behållare för handdukar och muggar		X
Duschar	X	
Duschdraperier inkl. fästbeslag		X

Handduksbehållare, handduksautomater		X
Hyllor		X
Klädkrokar, handdukskrokar		X
Klädskåp		X
Liggbänkar, vilbänkar, sittbänkar		X
Papperskorgar		X
Sanitetspåsebehållare		X
Skåp		X
Skötbord		X
Toalettborstar med borstställ		X
Toalettpappershållare		X
Tvåläutomater		X
Tvättställ	X	
Urinoarer	X	
VVS, VA		
Vatten, avlopp		
Brandposter	X	
Spolslangar - lösa		X
Sprinkleranläggningar	X	
Utslagsback/-vask	X	
Kyla/värmepumpar		
Kyla i luftbehandlingsanläggningar	X	
Värmepumpar	X	
Centralsugareanläggning = aggr + kanaler	X	
EI		
Elinstallationer, boxar, paneler o d integrerade i inredningen		X
UPS avbrottsfri kraftförsörjning för specifikt ändamål		X
Armaturer för belysning av inredning, växter konst och annan specialbelysning		X
Belysningsarmaturer för allmän belysning inkl. utvändigt	X	
Belysningsarmaturer för stationär allmän belysning i kök, hygiendrum och tvättrum	X	
Belysningsarmaturer för platsbelysning exempelvis bordslampor, golvlampor, sänglampor		X
Ljuskällor (invändigt)		X
Fördunklingsanläggningar	X	
Nödljusläggningar	X	
Tele		
AV-utrustning, fjärrstyrda anläggningar		X
Branddörrkontrollanläggning	X	
Brandlarmsanläggningar:		
- separat utrymningslarm		X
- vidarekopplat brandlarm till Räddningstjänsten (inkl utrymningslarm)	X	

Centralantennanläggningar för radio och TV till och med centralenhet (markbunden sändare)	X	
- övrig installation och apparatur		X
Datanät fr.o.m korskopplingsstativ fram till uttag		X
Entrésignalanläggningar (fast)	X	
Fasadur inkl moderur	X	
- invändiga ur kopplade till moderur	X	
Grind och portmanöveranläggningar	X	
Hörselslinganläggningar		X
Inbrottslarmanläggningar		X
Kanalisation för datanät		X
Kanalisation för hörselslinganläggningar		X
Ljud- och ljusstudioanläggningar		X
Manöverbord, pulpeter, paneler för utrustning som tillhör inredningen		X
Nödsignalsanläggningar HWC, vilrum	X	
Nödtelefon, t ex kylrum, hissar	X	
Passagekontrollanläggningar, kort-/taggläsare och lås.	X	
- "taggar" hantering, programmering och dator.		X
Porttelefonanläggningar		X
Rikstelefonanläggningar		X
Upptagetsignalanläggningar		X
Åskskyddsanläggningar	X	
Överfallslarm (fasta)		X
Överfallslarm (mobila)		X
Transport		
<u>Hissar material</u>		
Hissar inkl fronter och dörrar	X	
Hissar som lyftanordningar, lyftbord - mobila		X
<u>Persontransporter</u>		
Hiss, trapphiss	X	
Inredning		
<u>Inredning med sammansatta funktioner</u>		
Gymnastiksalsinredning (ribbstolar, bomsystem etc.)		X
Gymnastikredskap		X
Konstnärlig utsmyckning (stationära)	X	
Konstnärlig utsmyckning (ej stationära)		X
<u>Vägghängd inredning</u>		
Anslagstavlor, blädderblockställ, magnettavlor, skrivtavlor		X
Audiovisuella väggar		X
Manöverpanel, utrustning (verskamhetsanknuten)		X
Paneler för inklädnad av utrustning		X
Skenor, lister för undervisningsmaterial		X
Övrig vägginredning (hyllor, skåp)		X
Förvaringsenheter		

Arkivhyllor, -skåp, brandsäkra skåp		X
Bibliotekshyllor		X
Förvaringsboxar		X
Garderobsskåp	X	
Genomräckningsskåp	X	
Giftskåp, gasolskåp, ventilerade skåp		X
Hurtsar		X
Hyllor, hyllställ		X
Hängare för undervisningsmaterial		X
Instrumentskåp (musik-)		X
Kapphyllor och väskhyllor (fasta)	X	
Kapphyllor övriga		X
Klädskåp, elevskåp		X
Konsoler		X
Monterskåp		X
Nyckelskåp		X
Postfack, sorteringsfack		X
Säkerhetsskåp, värdeskåp (i samråd med ägare)		X
Möbler		
Bord, stolar, sängar o d		X
Ritbord, ljusbord		X
Receptionsdiskar, diskar		X
Talarpulpet		X
Textil inredning		
Fästbeslag till gardiner och draperiskenor		X
Gardiner		X
Mattor, lösa icke heltäckande		X
Markiser		X
Mörkläggningsgardiner inkl automatik (fasta)		X
Mörkläggningsgardiner - Utanpåliggande		X
Persienner		X
Scenridåer inkl drivanordning		X
Träningsmattor idrott		X
Övrig inredning		
Blombord, blomlådor		X
Keramikugn		X
Inredning för slöjdsalar		X
Skärmar, spaljéer (ej stationära)		X

