

Hyresavtal

2014-10-20

Kopra: Registrerat
~~Dolges skryt~~

INFRASTRUKTUR I UMEÅ AB	
2014 -10- 23	
Dnr 9/14	Diariept.b.

Hyresvärd Umeå C Utveckling AB, 556867-8279.

Hyresgäst Umeå Kulturhus

Hyresobjekt Byggnaden Lokstallarna på Umeå 7:4

Tillfart m.m. Till hyresobjektet hör tillfart för i och urlastning med fordon, se bilaga 1.

På bilagda karta, se bilaga 1, har område utmärkts som får disponeras för mindre långvariga aktiviteter såsom sommarcafé. Byggnader får inte uppföras.

Ändamål Lokal för kulturändamål.

Inledning Hyresobjektet är i dåligt skick och har inte använts på flera år och den tidigare användningen har varit en annan än den nu avsedda. Parterna är ense om att detta avtal syftar till att hyresgästen ska ta över hyresvärdens ansvar för byggnaden och dess användning med undantag för ansvaret för föroreningar enligt vad som anges nedan. Detta innebär att framtida frågor om ansvar ska tolkas mot detta inledande villkor och innebär också att hyresgästen inte kan kräva ersättning av något slag från hyresvärden.

Ovanstående omständigheter och de åtaganden för hyresgästen som följer av avtalet motiverar den hyra som satts.

Hyresobjektets skick Hyresgästen är medveten om att den förhyrda byggnaden använts som järnvägsverkstad under många år men de senaste åren stått oanvänd. Hyresgästen är medveten om byggnadens nedgångna skick och förekomst av föroreningar. Hyresgästen är medveten om att det saknas bygglov för att använda lokalen för kulturändamål. Hyresobjektet hyrs ut i befintligt skick och hyresgästen accepterar att det finns brister i förhållande till det ändamål som lokalen ska användas till och frånsäger sig all rätt till ersättning från hyresvärden avseende dessa brister och dess konsekvenser.

Hyresvärden åtar sig att provtrycka värme- och vattenledningar. Föranleder denna undersökning att åtgärder krävs ska hyresgästen svara för dessa.

Hyrestid	<p>Dag för undertecknande av avtalet till 2019-09-30. Vid utebliven uppsägning förlängs avtalet tre år åt gången.</p> <p>Hyresgästen har dock rätt att säga upp avtalet i förtid med iakttagande av nedanstående uppsägningstid.</p>
Tillträde	<p>Hyresgästen är medveten om att hyresobjektet nyttjas av annan utan rätt därtill. Hyresgästen tar själv ansvar för att se till dennes nyttjande upphör. Om hyresgästen inte kan tillträda lokalen på grund härav har hyresvärden inget ansvar för detta och har inte heller hyresgästen rätt till någon ersättning därför.</p>
Uppsägningstid	<p>Lagstadgad uppsägningstid om nio månader gäller.</p> <p>Parterna är ense om att hyresgästen har rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande om bygglov för ändrad användning inte medges.</p> <p>Parterna är vidare ense om att hyresgästen äger rätt att säga upp avtalet till upphörande i förtid om</p> <ol style="list-style-type: none">1. kostnaderna för att erhålla bygglov skulle bli för höga,2. kostnaderna för kunna iordningställa eller hålla byggnaden i avtalsenligt skick, inkluderat även ålägganden från myndighet eller dylikt, skulle bli för höga eller3. kostnaderna för att driva verksamhet i byggnaden skulle bli för höga. <p>Kostnaderna skall anses ha blivit för höga när hyresgästen bedömer så vara fallet.</p> <p>Vid uppsägning av avtalet i förtid enligt ovan skall avtalet upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.</p>
Hyra	<p>1kr/år.</p>
Fastighetsskatt	<p>Ersätts av hyresvärden till den del som belöper på byggnaden. Hyresvärden fakturerar hyresgästen när denna förfallit för hyresvärden.</p>
El, VA, värme, avfall	<p>Hyresgästen svarar för förbrukning av el, va och värme. För tiden fram till 2015-12-31 ska denna dock betalas av hyresvärden.</p> <p>Hyresgästen ordnar, bekostar och ansvarar för lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall i den mån verksamheten kräver detta.</p>
Snöröjning och sandning	<p>Hyresgästen ordnar, bekostar och ansvarar för snöröjning och sandning av den disponerade ytan.</p>



Underhåll

Efter att hyresvärden satt hyresobjektet i det skick som framgår ovan ska hyresgästen ordna, bekosta och ansvara för externt och internt underhåll av byggnaden samt fastighetens ledningar fram till denna. Detta gäller oavsett vilken orsaken till behovet av underhåll är.

Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Arbete på hyresobjektet

Underhåll och ändringsarbeten som utförs av hyresgästen på hyresobjektet ska vara fackmannamässigt utfört. Om de vidtagna åtgärderna enligt branschpraxis eller föreskrifter kräver besiktning ska sådan genomföras på hyresgästens bekostnad. Sådan besiktning ska dokumenteras och vid avträdet överlämnas till hyresvärden.

Parterna är överens om att om hyresgästen vidtar större underhålls- och/eller ändringsarbete kan parterna träffa överenskommelse inför varje enskild åtgärd om att hyresgästen har rätt till avräkning och i så fall villkoren för detta.

Miljö

Hyresgästen är medveten om att det i lokalen bedrivits förorenande verksamhet och att det kan finnas föroreningar i byggnaden.

Hyresgästen är införstådd med att förekomsten av föroreningar i byggnad och mark gör att det av miljöbalken och annan lagstiftning kan följa krav på anmälan och/eller försiktighetsmått om man vidtar åtgärder.

Hyresgästen skall bära fullt ansvar för den miljöpåverkan som den verksamhet som hyresgästen bedriver. Hyresgästen skall dock inte överta fastighetsägarens eller annans ansvar för de föroreningar i byggnad och mark som föreligger vid tiden för tillträdet till lokalen eller som är orsakade av annan än hyresgästen, förutsatt att inte kostnaden uppstår i anledning av hyresgästens åtgärd, verksamhet eller användning.

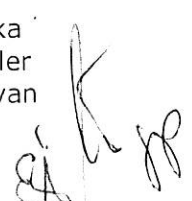
Bygglov

Hyresgästen är medveten om att ändring av användningen från järnvägsrelaterad industrilokal till lokal för kulturändamål kräver bygglov. Hyresgästen ansvarar för att ansöka om detta innan verksamheten påbörjas och stå kostnaden därför, samt svarar för att de krav som kan ställas för att sådant lov ska kunna meddelas uppfylls.

Hyresgästen skall inte åläggas något ansvar för åtgärder eller nyttjande som är hänförligt till tiden innan detta avtals ingående.

Myndighetstillstånd

Om hyresgästens användning av eller åtgärder på hyresobjektet medför att tillstånd av något slag krävs ska hyresgästen ansöka om sådant innan åtgärden vidtas eller verksamheten påbörjas. I detta villkor inkluderas vad ovan



stipulerats om bygglov. Om så inte sker och att hyresvärden därmed tvingas utge avgift eller vite enligt lag eller föreskrifter, såsom men inte uteslutande plan- och bygglagen eller miljöbalken, ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

Detta villkor är av synnerligt vikt för hyresvärden.

Hyresgästen skall inte åläggas något ansvar för åtgärder eller nyttjande som är hänförligt till tiden innan detta avtals ingående.

Brandskydd

Hyresgästen åtar sig att ordna, bekosta och ansvara för allt brandskyddsarbete, såväl tekniska som organisatoriska och administrativa åtgärder, avseende både byggnad och verksamhet. Hyresgästen har rätt att vidta de åtgärder i byggnaden som behövs, men ska informera hyresvärden innan de vidtas. Om hyresvärden då motsätter sig att dessa åtgärder vidtas övertar denne ansvaret för brandskyddet avseende aktuell aspekt.

Besiktning

Hyresgästen åtar sig att ordna, bekosta och ansvara för de lagstadgade kraven på funktionskontroll av ventilations-systemet m.fl. samt även de åtgärder som behövs för att uppfylla de krav som följer av sådan besiktning.

Myndighetskrav

Hyresgästen ska från och med tillträdesdagen ordna, bekosta och ansvara för åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjekt enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

Försäkring

Hyresvärden håller byggnaden försäkrad.

Hyresgästen ordnar, bekostar och ansvarar för att teckna försäkring för den bedrivna verksamheten.

Skador p.g.a. yttre åverkan

Hyresgästen svarar och står kostnader för skador på grund av åverkan på byggnaden i dess helhet, såsom fönster, dörrar och fasader.

Låsanordning

Hyresgästen är skyldig att utrusta hyresobjektet med och bekosta de lås- och stöldskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens försäkringar ska gälla.

Arbete i omgivningen

Hyresgästen har inte rätt till ersättning av något slag om fastighetsägaren utför arbete i utanför hyresobjektet.

Skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom.

Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter i detta avseende ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av

hyresvärdens egendom innefattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt m.m.

Överlåtelse

Om hyresvärden överlåter fastigheten ska detta hyresavtal bestå och hyresvärden är skyldig att informera ny fastighetsägaren om avtalets innehåll.

Hyresgästen får inte överlåta hyresavtalet.

Detaljplan Umeå 7:4

Hyresvärden avser att ansöka om detaljplan/-er avseende andra delar av Umeå 7:4 än hyresobjektet. Hyresgästen avsäger sig genom detta avtal den rätt till sakägarställning och samrådspart som kan komma i anledning plan- och bygglagen eller därmed jämförlig lagstiftning.

Detta villkor är av synnerlig vikt för hyresvärden.

Godkännande

Detta avtal gäller endast under förutsättning att det godkännes av vederbörligt kommunalt organ avseende rätten att upplåta hyresvärdens egendom.

Avslutande del

Detta avtal har upprättats i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Umeå den 20/10 2014

För hyresvärden



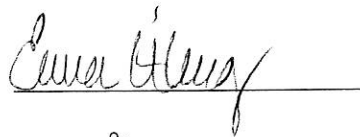
Bertil Hammarstedt

Umeå den 20/10 2014

För hyresgästen



Julia Pettersson



Emma Åberg