

Bilaga A till Hyreskontrakt

§1 Upplåtare, hyresgäst

Upplåtare:

Sotenäs kommun genom dess Tekniska avdelning, 456 80 Sotenäs, (nedan kommunen).

Hyresgäst:

XXXXXXX, org.nr XXXXXX-XXXX, adress, (nedan hyresgästen).

§2 Ingress, bakgrund

Kommunen har beslutat att under 2010 lägga ut driften av Smögens Fiskauktion på entreprenad. Anläggningen och verksamheten har hittills drivits i kommunal regi. Förfrågningsunderlag för upphandlingen har annonserats 2010-06-17. Hyresgästen har inkommit med anbud och efter utvärdering har kommunen funnit att hyresgästens anbud var det för kommunen förmånligaste enligt förutsättningarna i förfrågningsunderlaget. Villkoren har bl a varit att Smögens Fiskauktion skall fortsatt bedrivas i samma omfattning som tidigare och av en och samma entreprenör, dock att anläggningen och verksamheten Smögens Fiskauktion upplåts av kommunen genom ett arrendeavtal avseende drift av verksamheten och anläggningen, medan lokalerna upplåts med ett separat Hyresavtal.

Formerna för verksamhetens bedrivande får inte ändras utan skriftligt tillstånd av kommunen.

Parterna har således träffat dels detta avtal om anläggningsarrende för drift av Smögens Fiskauktion, dels ett särskilt hyreskontrakt för lokalerna. Vad gäller sambandet mellan dessa avtal, se § 24.

§ 3 Hyresobjektet

Hyresobjektet framgår av hyresavtalet och dess bilagor, vari denna **bilaga A** ingår. Hyresobjektet omfattar förutom lokaler enligt **bilaga 1** även vissa befintliga inventarier / inredningsdetaljer enligt **bilaga B**. Lokalerna och de lösa inventarierna kallas nedan tillsammans "Hyresobjektet".

Under hyrestiden bekostar hyresgästen skötsel, underhåll, reparationer och kompletteringar av inventarierna. Vid hyrestidens utgång skall hyresobjektet vara utrustat med inventarier enligt **bilaga B**.

Auktionsverksamheten bygger på förmedling av varor mellan säljare (fiskarna) och köpare (grossister). För att fullgöra sina arbetsuppgifter behöver dessa yrkesgrupper tillträde till delar av lokalerna. Hyresobjektet är delvis samdisponerat med andra hyresgäster, som har passage via hyresobjektet eller samutnyttjar vissa delar av hyresobjektet. Hyresnivån är anpassad med hänsyn till dessa förhållanden och den belastning som följer av andra hyresgästers samutnyttjande av vissa delar.

§ 4 Ändamål

Hyresgästen skall inom hyresobjektet driva Smögens Fiskauktion i enlighet med bestämmelserna i detta avtal och villkoren och intentionerna i förfrågningsunderlaget. Hyresgästen kan därutöver efter skriftligt medgivande av kommunen komma att bedriva till Fiskauktionen kompletterande verksamhet på hyresobjektet. Det är av avgörande betydelse för kommunen att säkerställa att på hyresobjektet endast bedrivs verksamhet i form av fiskauktion och därtill hörande verksamheter som kan godkännas av kommunen. Samtliga eventuella kompletterande verksamheter som kommer att godkännas att bedrivas i lokalerna skall vara underordnade huvudändamålet och omfattas av hyresgästens besittningsskyddsavstående enligt **bilaga D**.

§ 5 Hyresobjektets skick, besiktningar mm

Hyresobjektet uthyres i det skick det befins på tillträdesdagen. Hyresgästen är skyldig att alltid hålla hyresobjektet och hyresområdet i ett värdat skick.

Fördelningen av ansvar för underhåll, reparationer och nyinvesteringar framgår av gränsdragningslista, **bilaga C**.

Besiktning av hyresobjektet skall ske gemensamt av parterna innan övertagandet. Besiktningsprotokoll skall upprättas och underskrivas av båda parter. Hyresgästen skall skriftligen kalla kommunen till besiktningar av hyresobjektet varje år.

Hyresgästen skall under hyrestiden väl sköta byggnaderna såväl interiört som exteriört i enlighet med gränsdragningslistan. Hyresgästen skall i enlighet med gränsdragningslistan ombesörja att hyresobjektet under hyrestiden underhålls, så att hyresobjektet bibehåller det skick som det hade vid besiktningen i samband med tillträdet.

På hyresområdet får inte utan kommunens skriftliga tillstånd uppsättas anordningar för reklam annat än för den rörelse som bedrivs på området. Hyresgästen är skyldig att söka och bekosta erforderliga bygglov/tillstånd.

§ 6 Ombyggnadsarbeten inom hyresobjektet (tilläggsinvesteringar)

Hyresgästen får inom hyresobjektet utföra de ombyggnader som kommunen skriftligen godkännt. Ombyggnadsarbeten skall bekostas av hyresgästen.

Efter skriftlig kallelse av hyresgästen skall besiktning ske av området innan arbetenas igångsättande och efter arbetenas slutförande. Skriftligt protokoll skall upprättas.

Innan av kommunen godkända ombyggnadsarbeten påbörjas skall hyresgästen söka alla bygglov och erforderliga tillstånd samt ha inhämtat eventuella erforderliga myndighetstillstånd. Alla kostnader för detta och kostnader med anledning av övriga åtgärder inom hyresobjektet åvilar hyresgästen.

Hyresgästen skall äga, underhålla, sköta, bekosta driften underhåll och reparationer av alla tillkommande byggnationer och anläggningar inom hyresområdet.

§ 7 Ekonomisk reglering av tilläggsinvesteringar

Varje tilläggsinvestering som hyresgästen önskar utföra skall skriftligen godkännas av kommunen. Parterna skall gemensamt utföra besiktning före och efter sådan tilläggsinvestering. Parterna skall för varje tilläggsinvestering skriftligen komma överens om investeringsbelopp och om avskrivningstid för tilläggsinvesteringen samt ev villkor om inlösen av tilläggsinvesteringens restvärde vid avtalets upphörande.

Vid avtalets upphörande skall kommunen, om så särskilt avtalats, ersätta hyresgästen för kvarstående del av tilläggsinvesteringen.

§ 8 Hyrestid

Hyrestiden utgör 5 år räknat från tillträdesdagen som preliminärt är 2011-01-01. Hyrestiden kan av kommunen ensidigt förlängas med en period om tre år och ytterligare en period om tre år. Förlängning sker om skriftlig uppsägning inte sker senast 12 månader före den löpande hyrestidens utgång. Hyrestiden kan således maximalt komma att uppgå till 5 + 3 + 3 år. Därefter skall ny upphandling ske. Hyresavtalet upphör automatiskt, utan särskild uppsägning senast efter 5 + 3 + 3 år.

Hyresgästen äger rätt att säga upp hyresavtalet till slutligt upphörande och avflyttning efter tre år, d v s preliminärt per 2014-01-01, varvid uppsägning skal ske senast 9 månader före denna treåriga kontraktstids utgång. Uppsägningen förutsätter att avtal om arrende avseende driften samtidigt sägs upp till upphörande och upphör.

§ 9 Hyra

Hyran skall betalas månadsvis i förskott med början den 31 december 2010, eller vid den senare tidpunkt då tillträde sker.

§ 10 Index

Hyran skall omräknas med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex. Den angivna hyra skall vara anpassad till indextalet för oktober månad 2009. Detta tal är 301,11. Jordägaren äger rätt att för varje år utta den högre avgiften som motsvarar de procentuella förändringarna i konsumentprisindex mellan oktober månad 2009 och oktober månad före debiteringsåret. Hyran skall dock aldrig sättas lägre än den hyra som angivits i hyresavtalet. Den indexreglerade hyran skall höjas till närmast högre krontal.

§ 11 Särskilda avgifter

Se gränsdragningslista, **bilaga C**.

§ 12 Förbud mot upplåtelse i andra hand

Hyresgästen får inte utan kommunens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till hela eller någon del av hyresobjektet eller till byggnad inom hyresobjektet förutom vad som skall anses tillhöra den verksamhet som enligt § 5 skall bedrivas inom hyresområdet.

§ 13 Förbud mot överlåtelse

Hyresgästen får inte utan kommunens skriftliga samtycke överlåta detta avtal eller annars sätta annan i sitt ställe.

§ 14 Försäkringar

Hyresgästen skall bekosta försäkring av den egna verksamheten samt anskaffa och bekosta erforderliga sak-, person- och ansvarsförsäkringar för driften av verksamheten Smögens Fiskauktion inom hyresobjektet, i enlighet med detta avtal.

Kommunen försäkrar sina byggnader genom fastighetsförsäkring.

Hyresgästen skall även teckna en försäkring som täcker kommunens självrisk (för närvarande två (2) basbelopp) för fastighetsförsäkringen för att täcka skador som vållas av hyresgästen eller dess gäster. Bevis om denna försäkring skall fortlöpande överlämnas till kommunen.

§ 15 Försäljning inom området

Hyresgästen får utöver vad som följer av Fiskauktionsverksamheten inte bedriva någon annan form av försäljning inom området utan skriftligt tillstånd av kommunen.

Hyresgästen är medveten om att kommunen hyr ut lokaler till grossistverksamhet och försäljning i lokaler i anslutning till Fiskauktionens lokaler och att det är av stor vikt för kommunens uthyrningsverksamhet att ha kontroll över vilken försäljning som bedrivs i anslutning till Smögens Fiskauktion i av kommunen ägda lokaler. Hyresgästen förbinder sig att inte utan kommunens skriftliga tillstånd bedriva annan försäljning än sådan som följer av Fiskauktionsverksamheten på hyresobjektet.

§ 16 Ledningsdragning

Hyresgästen medger att kommunen eller annan, som har dennes tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i eller över hyresobjektet med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnader, om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för hyresgästen. Hyresgästen är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

§ 17 Inskrivningsförbud

Detta avtal får inte inskrivas.

§ 18 Inspektionsrätt

Kommunen skall när kommunen så önskar omgående ha rätt att erhålla tillträde till hyresobjektet för tillsyn och inspektion. Sådan besiktning skall alltid anmälas till hyresgästen i god tid om inte speciella omständigheter föranleder att sådan anmälan inte kan ske. Kommunen skall ha tillgång till hyresgästens låssystem. Kommunen skall ha rätt att sköta byggnadernas olika driftssystem (såsom t ex brandlarm), som är gemensamma för flera hyresgäster, utan att i förväg anmäla detta till hyresgästen.

§ 19 Säkerhet

För hyresgästens förpliktelser enligt detta avtal och arrendeavtalet för driften av Smögens Fiskauktion skall hyresgästen ställa säkerhet till kommunen i form av bankgaranti, försäkring eller annan säkerhet som kommunen godkänner, om kommunen begär det.

§ 20 Hyresgästens installationer

När hyresförhållandet upplöses skall hyresgästen på egen bekostnad, med det undantag som följer nedan, återställa hyresobjektet i fullgott skick. Kommunen skall ha rätt att överta installationer i enlighet med Hyreslagens regler och samt i enlighet med vad som särskilt avtalats mellan parterna om tilläggsinvesteringar.

Parterna skall gemensamt utföra besiktning före och efter sådan tilläggsinvestering. Parterna skall för varje tilläggsinvestering skriftligen komma överens om investeringsbelopp och om avskrivningstid för tilläggsinvesteringen, samt eventuella villkor om inlösen av tilläggsinvestering, innan åtgärderna vidtas.

§ 21 Återlämnande av byggnaderna och besiktning

Hyresgästen skall återlämna hyresobjektet till kommunen senast klockan 12.00 på hyrestidens sista dag. Därvid skall hyresobjektet vara helt tomt samt väl rengjort och städlat; samtliga fönster skall vara putsade. I den mån hyresgästen inte fullgjort vad han skall enligt hyresgästens samtliga åtaganden enligt detta avtal, får kommunen omedelbart själv avhjälpa bristerna på hyresgästens bekostnad.

Kommunen och hyresgästen skall vid den angivna tidpunkten gemensamt besiktiga hyresobjektet för att fastställa huruvida den skadats under hyrestiden eller om det finns brister i underhållet.

Parterna skall gemensamt under besiktningen upprätta ett besiktningsprotokoll, som skall undertecknas av dem båda.

§ 22 Förtida upphörande och uppsägning

Kommunen äger rätt att omedelbart häva detta hyresavtal om hyrestagaren/arrendatorn;

1. är i konkurs eller likvidation, är under tvångsförvaltning eller är föremål för ackord eller företagsrekonstruktion eller tillsvidare har ställt in sina betalningar
2. är föremål för ansökan om konkurs, tvångslikvidation, tvångsförvaltning, ackord, företagsrekonstruktion eller annat liknande förfarande
3. är dömd för brott avseende yrkesutövningen enligt laga kraftvunnen dom (arrendatorns ställföreträdare och personal med ledande befattning)
4. har gjort sig skyldig till allvarligt fel i yrkesutövningen
5. inte har fullgjort sina åligganden avseende sociala avgifter eller skatter
6. i något väsentligt hänseende har låtit bli att lämna begärda upplysningar eller lämnat felaktiga upplysningar som begärts med stöd av ovanstående.
7. i något annat väsentligt avseende i förhållande till kommunen begått kontraktsbrott såvitt avser arrendeavtalet och/eller hyresavtalet, t ex – men inte uteslutande - genom att inte upprätthålla ändamålet med arrendeavtalet och hyresavtalet, d v s att driva verksamheten Smögens Fiskauktion i omfattning och form som framgår av detta avtal, eller genom att bedriva försäljning eller verksamhet på

arrendestället som inte skriftligen har godkänts av kommunen.

8. i övrigt i enlighet med hyreslagstiftningens uppsägningsregler

Hävs hyres- och arrendeavtalen enligt ovan är entreprenören ersättningsskyldig för den skada som entreprenörens avtalsbrott orsakat.

För kontraktsbrott enligt punkten 7 ovan gäller att kommunen om den har skriftligen påtalat de förhållanden som utgör kontraktsbrott och rättelse av arrendatorn/hyrestagaren inte har skett inom 15 dagar, har rätt att antingen fullgöra den eftersatta tjänsten/driften med egen personal eller anlita entreprenör eller säga upp avtalen till förtida uppsägning. Arrendatorn skall därvid ersätta kommunen för uppkomna kostnader som skadan, felet, kontraktsbrottet eller det bristande fullgörandet orsakat.

§ 23 Tvist

Tvister med anledning av detta hyresförhållande skall avgöras enligt svensk lag och i svensk domstol.

§ 24 Arrendekontrakt mellan parterna

Som anges i ingressen, §2, tecknas samtidigt med detta avtal ett särskilt arrendekontrakt mellan parterna. Arrendekontraktet avser drift av Smögens Fiskauktion. Detta hyresavtal och nämnda avtal om anläggningsarrende för drift av Smögens Fiskeauktion skall vara avhängiga av varandra på så sätt att inget av avtalen skall kunna gälla självständigt utan enbart gemensamt.

Genom upphandlingen som legat till grund för hyres- och arrendeavtalen har kommunen upphandlat tjänsten att driva Smögens Fiskauktion som en entreprenad. En nödvändig förutsättning för driften, oavsett om den sker i egen regi eller genom extern utförare är att ha tillgång till de lokaler som detta hyresavtal omfattar.

Ingendera av hyres- eller arrendeavtalen kan verkställas eller få tillämpning utan att det andra avtalet samtidigt är giltigt.

§ 25 Krav på hyresnämndens godkännande

Parterna har ingått ett separat avtal, **bilaga D**, enligt vilket hyresgästen avstår från sin rätt till ersättning enligt 12:57-12:60 jordabalken utöver vad som anges i § 20 ovan. För att avstående-avtalet skall gälla, krävs hyresnämndens godkännande.

Kommunen skall omedelbart ansöka om godkännande.

§ 26 Ändringar i hyresavtalet

Ändringar i detta avtal skall för att bli gällande upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§27 Fullständig reglering

Detta avtal med bilagor, skriftliga tillägg till detta avtal samt förfrågningsunderlaget i bakomliggande upphandling, utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som avtalet berör.

§ 28 Giltighet

Detta avtal är för sin giltighet beroende av att hyresnämnden godkänner det avståendeavtal som omnämns i § 25.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Sotenäs den

Sotenäs den

För Tekniska avdelning

För XXXXXX

Mats Abrahamsson

Mats Ove Svensson