

Parter

Mellan

[Områdesförening],
org.nr xxxxxx-xxxx,
c/o [anges om föreningen saknar egen adress]
[adress]
[postnr, postort],
nedan kallad Föreningen

och

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder
org.nr 802003-2887
Box 19608
104 32 Stockholm
nedan kallad SSSB

(gemensamt kallade Parterna), har träffats följande

UPPLÅTELSEAVTAL AVSEENDE LOKALER

Bilagor

Följande bilagor utgör en integrerad del av detta Upplåtelseavtal:
bilaga 1 – ritning över Området,
bilaga 2 - förteckning för lokalerna, inventarier, verksamhet och SSSB tillträde
bilaga 3 – ritning över Lokalerna,
bilaga 4 – besiktningssprotokoll,
bilaga 5 – kontaktpersoner
bilaga 6 – förebyggande brandskyddsarbete, inkl förslag på mall
bilaga 7 – SSSBs förslag till hyresavtal vid andrahandsupplåtelse
bilaga 8 – SSSB förslag till städanvisningar

Bakgrund

Mellan SSF och SSSB gäller Samarbetsavtal avseende fritidslokaler av den 2005- - . I bilaga 1 till nämnda avtal har SSF och SSSB angivit ett förslag till upplåtelseavtal att tillämpas mellan SSSB och områdesföreningar anslutna till SSF.

Detta Upplåtelseavtal har sin grund i vad som sägs i föregående stycke. Parterna har tagit i beaktande de önskemål som uttrycks i Samarbetsavtal avseende fritidslokaler, dock kan vissa avvikelser förekomma med hänsyn till de omständigheter som gäller för de i detta Upplåtelseavtal avsedda Lokalerna.

§ 1 Definition

Med Området avses det geografiska område som fastigheten, eller fastigheterna, och föreningen är belägen i.

- § 2 Omfattning** Detta Upplåtelseavtal omfattar de i bilaga 2 angivna lokalerna, nedan kallade Lokalerna.
- § 3 Skick** Lokalerna och därtill hörande utrymmen upplåts i befintligt skick. För fastställande av befintligt skick skall Parterna senast vid tillträdesdagen till lokalen upprätta besiktningsprotokoll för Lokalerna. Besiktningsprotokollet skall biläggas detta upplåtelseavtal, bilaga 3.
- § 4 Underhåll** SSSB ansvarar för underhåll och reparationer som skall utföras i Lokalernas fasta inredning på grund av normal förslitning. Vid fel på den fasta inredningen skall Föreningen göra felanmälan till SSSB enligt § 12.
- Föreningen ansvarar för och bekostar smärre reparationer i lokalen, såsom av lås, byten av glödlampor och batterier till brandvarnare samt normal service av lös eller fast inredning som införskaffats av Föreningen.
- Föreningen ansvarar för att brandskyddet (brandlarm och brandskydd) är funktionsdugliga, se bilaga 6.
- Föreningen får inte, utan SSSB:s skriftliga tillstånd utföra målning, tapetsering, och därmed jämförlig åtgärd. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation, radiatorer och andra uppvärmningsanordningar får inte av Föreningen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras.
- § 5 Ombyggnation** Föreningen får inte i Lokalerna utföra installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilationssystem etc, tillhöriga SSSB eller vidta liknande åtgärd utan skriftligt godkännande från SSSB.
- Om Föreningen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall Föreningen för SSSB i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som skall tillföras lokalen.
- För förbättringsarbeten och reparationer får föreningen i sedvanlig ordning ansöka om ekonomiskt bidrag av Boinflytandekommittén.
- § 6 Fasad** Förening får inte anslå skyltar eller anslag på fasad eller vidta liknande åtgärd utan skriftligt godkännande från SSSB.
- Har Föreningen av SSSB fått godkännande att vidta åtgärd som avses i denna § första stycket är Föreningen skyldig att inhämta tillstånd för åtgärden från berörd myndighet.
- Har Föreningen av SSSB fått godkännande att vidta åtgärd som avses i denna § första stycket och skall SSSB utföra arbete på fasaden är Föreningen skyldig att på egen bekostnad avlägsna

skylten eller anslaget. Underlåter Föreningen att efter tillsägelse göra vad som sägs i föregående mening har SSSB rätt att på Föreningens bekostnad avlägsna skylten eller anslaget. Vad som sägs i detta stycke gäller endast om SSSB i skälig tid före arbetets påbörjande lämnar meddelande till Föreningen.

Har Föreningen vidtagit åtgärd som avses i denna § första stycket utan att SSSB har godkänt åtgärden är Föreningen skyldig att vidta rättelse. Underlåter Föreningen att vidta rättelse har SSSB rätt att på Föreningens bekostnad avlägsna skylten eller anslaget.

§ 7 Användning

Lokalerna skall användas för den verksamhet som anges i bilaga 2.

Föreningen ansvarar för att bostadshyresgästerna i Området på lika villkor skall ges möjlighet att nyttja Lokalerna.

Föreningen ansvarar för att tillstånd från myndighet m.m. som kan krävas för viss verksamhet inhämtas.

Föreningen ansvarar för att krav på allmän ordning, hygien, buller m.m. enligt gällande lagar och andra föreskrifter iakttas.

Föreningen ansvarar för att utrymningsvägar och dylikt ej blockeras.

Föreningen ansvarar för att användaren av aktuell lokal blir informerad om de brandtekniska lösningarna i lokalen i samband med förhyrningen.

Föreningen ansvarar för att användaren av aktuell lokal blir informerad om att antalet personer som samtidigt använder lokalen ej får överstiga det som överenskommit med SSSB.

Föreningen ansvarar för att användaren av aktuell lokal vid dess nyttjande iaktar allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom Lokalerna, enligt Hyreslagen 25 §.

§ 8 Ersättning

För upplåtelsen skall Föreningen ej erlägga avgift, hyra eller annan ersättning till SSSB.

SSSB kan komma att debitera samtliga kostnader på grund av utryckningar av störningsjour o.d. om utryckningen är befogad och om Föreningen omedelbart efter att SSSB skriftligen begärt rättelse inte vidtagit rättelse. Rättelseanmodan skall ha förekommit av muntliga eller skriftliga varningar.

Vid behov kan SSSB hjälpa föreningen att debitera andrahandshyresgäst kostnader, som avses i 2 st i denna § och som orsakats av andrahandshyresgästen.

§ 9 Kontaktpersoner

Föreningens kontaktperson med anledning av detta Upplåtelseavtal skall vara bosatt i Området.

SSSB:s kontaktperson med anledning av detta Upplåtelseavtal är

förvaltningschefen.

Meddelande med anledning av detta Upplåtelseavtal skall lämnas till kontaktperson eller alternativa kontaktpersoner enligt bilaga 5.

§ 10 Lås och nycklar

Vid avtalets ingående tillhandahåller SSSB lås och nycklar till Lokalerna.

Föreningen får inte utan SSSB:s godkännande byta, ändra, anbringa lås eller vidta liknande åtgärd så att SSSB inte kan bereda sig tillträde till Lokalerna enligt § 11.

§ 11 Tillgänglighet till vissa Lokaler

SSSB har rätt att inspektera Lokalerna. SSSB skall genomföra inspektion vid sådan tidpunkt att Föreningens verksamhet inte störs.

SSSB har rätt att i övrigt bereda sig tillträde till Lokalerna i syfte att genomföra fastighetsskötsel och underhåll. SSSB skall minst två veckor i förväg informera Föreningen om tillträde enligt detta stycke.

SSSB har rätt att omedelbart bereda sig tillträde till Lokalerna om skada eller brist uppkommer, som omedelbart måste avhjälpas.

Det ankommer på föreningen att hålla utrymmen, som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet.

SSSB har rätt till tillträde utan att informera föreningen i Lokaler med utrymmen enligt 4 stycket. Vilka lokaler som berörs framgår av bilaga 2.

§ 12 Vård av Lokalerna m.m.

Föreningen skall under avtalstiden väl vårda Lokalerna med vad därtill hör.

Föreningen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom Föreningens vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som vistas i Lokalerna eller som där utför arbete för Föreningens räkning. Föreningen är ansvarig för brandskada som ej vållats av Föreningen endast om Föreningen brustit i den omsorg och tillsyn som Föreningen bort iakttaga enligt § 4, § 7 och § 13

Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarig olägenhet ej skall uppstå, är Föreningen skyldig att vid den tidpunkt då föreningen erhållit kännedom om sådan skada eller brist genast lämna SSSB meddelande om skadan eller bristen. Försummar Föreningen att underrätta SSSB enligt vad som föreskrivits i detta stycke, är Föreningen ansvarig för skada som föranledes av Föreningens försummelse.

Bestämmelserna i första och andra styckena om skada eller brist gäller också om det finns ohyra i Lokalerna.

Har Föreningen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåtit nyttjanderätten eller åt någon annan upplåtit rätt att begagna Lokalerna, är Föreningen ansvarig för skada som den nye innehavaren skulle ha ersatt enligt första, andra, tredje eller fjärde stycket, om Lokalerna hade varit upplåtna till honom.

**§ 13 Myndighetskrav
m m**

Föreningen skall kontrollera och dokumentera sitt eget brandskydd. Dokumentationen skall sändas till SSSB årligen, se bilaga 6

§ 14 Städning

Ansvar för städning åvilar föreningen. Städning skall utföras på sätt som icke skadar fastighetens golv, målade ytor, inredningar samt inventarier..

**§ 15 Upplåtelse i andra
hand**

Föreningen får upplåta Lokalerna i andra hand i enlighet med vad som sägs i denna §. Upplåtelse i andra hand får ej ske i kommersiellt syfte. Föreningen får begära ersättning av den till vilken upplåtelse i andra hand sker endast om ersättningen är av ringa värde. Föreningen ansvarar för att andrahandshyresgästen använder upplåten lokal i enlighet med bilaga 2.

Föreningen får upplåta Lokalerna mot, eller utan, ersättning i andra hand till bostadshyresgäst boende i SSSB:s bestånd. Vid upplåtelse som avses i detta stycke rekommenderas Föreningen att använda Hyresavtal enligt bilaga 7.

Pågår upplåtelse längre tid än tre dygn skall Föreningen ha ett skriftlig godkännande av SSSB angående upplåtelsen. Rapport skall lämnas till SSSB:s kontaktperson enligt § 5 senast vid upplåtelsen början och skall ske skriftligen. I rapporten skall anges:

1. vilken lokal upplåtelsen avser,
2. till vilket ändamål andrahandshyresgästen avser använda lokalen,
3. vilken tid upplåtelsen avser,
4. till vilket vederlag upplåtelsen sker.

Oavsett vad som ovan sagts om krav på innehåll i rapport skall Föreningen anses ha uppfyllt sin skyldighet att lämna rapport om SSSB erhåller kopia på skriftlig hyresavtal avseende andrahandsupplåtelsen.

Föreningen får upplåta Lokalerna i andra hand till annan än vad som sagts tidigare i denna § endast efter skriftligt godkännande från SSSB.

Följer inte Föreningen vad som stadgas i denna § gällande andra handsuthyrning till kommersiell verksamhet skall Föreningen utge vite till SSSB om 1 000 kr (ettusen kronor) för varje påbörjat dygn som upplåtelsen i andra hand pågår.

Har andrahandshyresgästen vid användning av lokalen stört omgivningen vid upprepade tillfällen och ej följt § 7 kan SSSB komma att kräva restriktioner av verksamheten i lokalen enligt § 18 sista stycket.

Vid upplåtelse i andra hand skall Föreningen skriftligen informera andrahandshyresgästen om det egna ansvaret om brandskydd. Syftet med redogörelsen är dels att förtydliga den enskildes ansvar för brandskyddet Dels att varje enskild person- både som privatperson och företagare – har ansvar för att skydda liv och egendom och att inte orsaka olyckor, se bilaga 6

§ 16 Försäkring

SSSB har under avtalstiden sedvanlig fastighetsförsäkring.

Föreningen åtar sig att teckna försäkring för sådana skador på lokalen som inte omfattas av SSSB:s fastighetsförsäkring.

§ 17 Avtalstid och uppsägning

Detta Upplåtelseavtal träder i kraft den dag då det undertecknats av båda Parter och gäller tills vidare.

Detta Upplåtelseavtal upphör att gälla efter uppsägning. Uppsägning skall vara skriftlig och får verkan tidigast vid det månadsskifte som inträffar tre månader efter det att uppsägningen kommit motparten tillhanda.

Uppsägning kan ske, med avseende enbart på en eller flera av de lokaler som anges i bilaga 2.

§ 18 Hävning

SSSB kan säga upp detta avtal till omedelbart upphörande om

1. Föreningen vidtar åtgärd som anges i §5 och Föreningen inte, omedelbart efter att SSSB skriftligen begärt rättelse, vidtar rättelse,
2. Föreningen inte följer vad som anges i § 7 och Föreningen inte, omedelbart efter att SSSB skriftligen begärt rättelse, vidtar rättelse,
3. Föreningens kontaktperson, som anges i § 9, inte längre bor eller vistas i Området och Föreningen inte, inom en månad efter att SSSB skriftligen begärt att ny kontaktperson utses, har utsett ny kontaktperson,
4. Föreningen utan angivande av särskilda skäl hindrar SSSB tillträde till Lokalerna enligt § 11 och Föreningen inte, omedelbart efter att SSSB skriftligen begärt rättelse, vidtar rättelse,
5. Föreningen inte följer vad som anges i § 12 och Föreningen inte, inom en månad efter att SSSB skriftligen begärt rättelse, har vidtagit rättelse,
6. Föreningen inte följer vad som anges i § 13 och Föreningen inte, inom två veckor efter att SSSB skriftligen begärt rättelse, har vidtagit rättelse
7. Föreningen inte följer det städansvar som följer av § 14 och Föreningen inte, inom två veckor efter att SSSB skriftligen begärt rättelse, har vidtagit rättelse,
8. Föreningen i andra hand upplåter Lokalerna till annan än vad som sägs i § 15 och Föreningen inte, omedelbart efter att SSSB skriftligen begärt rättelse vidtar rättelse,

SSSB kan på de grunder som anges i första stycket även säga upp

detta avtal till omedelbart upphörande, med avseende enbart på en eller flera av de lokaler som anges i bilaga 2.

SSSB kan på de grunder som anges i första stycket även kräva restriktioner av verksamheten, med avseende enbart på en eller flera av de lokaler som anges i bilaga 2

Föreningen kan säga upp detta avtal till omedelbart upphörande om

9. SSSB inte följer vad som anges i § 4 1 st och SSSB, inte inom en månad efter att Föreningen begärt rättelse, vidtar rättelse
10. SSSB, omedelbart efter att Föreningen lämnat meddelande om skada eller brist som avses i § 12 3 st, inte åtgärdar skadan eller bristen,
11. SSSB vid upprepade tillfällen bryter mot § 11,
12. SSSB på något annat väsentligt sätt bryter mot bestämmelserna i detta avtal

§ 19 Bestämmelsers ogiltighet

Skulle någon bestämmelse i avtalet eller del av bestämmelse finnas ogiltig, skall detta inte innebära att avtalet i dess helhet är ogiltigt utan skall, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar parts utbyte av eller prestation enligt avtalet, skälig jämkning av avtalet ske.

§ 20 Tvist

Uppstår tvist med anledning av detta Upplåtelseavtal och kan tvisten ej lösas av Parterna skall tvisten föras till Boendeinflytandekommittén (BIK), enligt avtal om Boendeinflytande mellan SSF, SSSB och SSCO av den 1999-12-14, för medling. Kvarstår tvisten efter medling i BIK-en kan tvisten på endera parts begäran föras till allmän domstol.

--- 0 ---

Stockholm __/__/20...

Stockholm __/__/20...

För Stiftelsen Stockholms Studentbostäder

För [Föreningens namn]
