

Begreppsförklaringar.

Hyresobjekt:	Sammanfogade flyttbara moduler med tillhörande utrustning som hyresvärden tillhandahåller hyresgäst mot hyra enligt hyresavtal.
Hyresvärd:	Indus Sverige AB, org. nr. 556107-7370, Box 228, Ångsvägen 9, 444 23 Stenungsund. Telefon 0303-390400. Fax 0303-84190. www.indus.se
Hyresgäst:	Part som hyresvärden tillhandahåller hyresobjektet.
Standardutförande:	Modul enligt produktbeskrivning med modulens standardplanlösning.
Montering:	Kundanpassningar, transport, uppförande och färdigställande av projektet.
Demontering:	Nedmontering, återtransport, och återställande av moduler till standardutförande.
SS-EN ISO 9001:2008	Hyresvärden är certifierad inom Kvalitet, som revideras årligen av SP
SS-EN ISO 14001:2004	Hyresvärden är certifierad inom miljö, som revideras årligen av SP
OHSAS 18001:2007	Hyresvärden är certifierad inom arbetsmiljö, som revideras årligen av SP

ALLMÄNNA HYRESVILLKOR GÄLLANDE HYRA AV FLYTTBARA MODULER MED TILLHÖRANDE UTRUSTNING

1. Giltighet

Dessa hyresvillkor gäller tillsammans om inte annat skriftligen avtalats mellan hyresgäst och hyresvärd.

2. Hyresobjektet och ägandeförhållande

Hyresvärden är ägare till hyresobjektet.
Hela hyresobjektet förblir hyresvärdens egendom under hela hyrestiden.
Hyresobjektet är att betrakta som lös egendom.
Hyresgästen får inte överlåta hyresobjektet, hyra ut det helt eller delvis i andra hand, pantsätta eller på annat sätt förfoga över det utan hyresvärdens godkännande.
Moduler från andra företag får ej dockas emot eller placeras på Indus modulers tak utan Indus godkännande.

3. Byggherrens ansvar

Beställare är byggherre enligt Plan- och bygglagen och har därmed det övergripande ansvaret för projektet.

Beställaren skall utse lämplig person för samordning av parternas arbete av projektet.

Beställaren har arbetsmiljöansvaret på byggarbetsplatsen enligt arbetsmiljölagen.
Beställaren svarar för erforderlig avgränsning, inhägnande, skyltning, och en kopia på förhandsanmälan och arbetsmiljöplan uppsätts på byggarbetsplatsen.

4. Mark och bygglov

Beställaren tillhandahåller behövlig mark för hyresobjektet och dess utrustning samt ansvarar för att placeringen av hyresobjektet är säker för sitt ändamål. Beställaren står för samtliga kostnader som avser markförberedelser som gäller tiden då modulerna står på plats och även till den tidpunkt då hyresobjektet har återlämnats.
Beställaren söker, ansvarar för och bekostar bygglov samt tillser att en kopia av beviljat bygglov skickas till hyresvärden utan dröjsmål. Beställaren skall också inhämta behövliga godkännanden från myndigheter som gäller för objektet.

Hyresvärden tillhandahåller följande bygglovshandlingar:

- Huvudritningar i form av plan, fasad och sektion.
- Översiktlig teknisk beskrivning.
- Installationer invändigt för VA och ventilation.
- Grund och avsättningsritning med effektbehov till projektet.

Beställaren tillhandahåller nybyggnadskarta,

5. Leveranstidpunkt

Beställare har tillträde av hyresobjektet efter leveransbesiktning.
Hyresvärden äger rätt att påbörja fakturering från tidpunkt som redovisas i kontraktet även om tidpunkt senarelagts på grund av förseningar som orsakas av hyresgästen.
Hyresvärden har rätt att debitera extrakostnader för väntetider eller overtidsarbeten på grund av förseningar som orsakas av beställaren.

6. Kostnader m.m.

Beställaren bekostar samtliga utgifter som avser hyresobjektets drift och underhållskostnader samt kostnader föranledda av utnyttjandet av hyresobjektet. Beställare tar ansvaret och bekostar ev. nya pålagor som tillkommer hyresobjektet under den tid objektet används av beställaren enligt hyreskontraktet.

7. Besiktningsrätt

Hyresvärden har rätt att vid valfri tidpunkt under hyrestiden besiktiga hyresobjektet. Hyresgästen är varken berättigad till ersättning vid besiktning eller efterföljande underhåll.

8. Förändringar beträffande hyresobjektet

Alla förändringar beträffande hyresobjektet såsom flyttning, förankring i marken, ändring i verksamheten eller andra ändringar måste meddelas och godkännas av hyresvärden. Ändringar skall alltid framgå av parternas skriftliga godkännande av ny planritning. Förändringar som påverkar hyran eller medför kostnader äger hyresvärden rätt att tilläggsdebitera.

9. Skötsel och underhåll

Hyresgästen är skyldig att väl vårda hyresobjektet och att iakttaga utfärdade föreskrifter om dess skötsel.

Hyresgästen skall ombesörja och bekosta samtliga åtgärder avseende hyresobjektet som normalt åligger en ägare och som ej beror på undermålig kvalitet eller konstruktionsfel i hyresobjektet. Hyresgästen har ansvaret för drift och skötsel av hyresobjektets samtliga funktioner under hyresperioden.

Hyresgästen ansvarar även för yttre miljön såsom snöröjning, taksikotning, halk- och istappsbekämpning, Hyresgästen övertar genom detta avtal bolagets eventuella ansvar enligt 3 kap § ordningslagen (1993:1617). OBS att vid arbete på tak skall fallskyddsutrustning användas.

Hyresvärden utför en genomgång av drift & skötselinstruktioner med beställarens / hyresgästen för att få kännedom och utbildning på det som åligger hyresgästens ansvar för objektet.

Hyresvärden ansvarar inte för skada till följd av drifts-avbrott.

Ser hyresvärden att service & underhåll ej skötts på det sätt som objektet kräver så förutsätter vi ha rätten att debitera kostnader för material och arbete för att upprätthålla nivån som krävs för att byggnaden skall ge de värden som objektet är dimensionerad till.

Hyresvärden har flera erbjudande på servicearbeten som kan ske regelbundet vilket enkelt skraddarsys till hyresgästens behov kopplat till ansvar och de resurser som hyresgästen har till sitt förfogande till hyresobjektet.

Reparationer får inte utföras utan hyresvärdens godkännande.

Hyresgästen ansvarar för skada som tillfogas honom eller tredje man i samband med hyresobjektets användning eller placering under hyresperioden.

10. Brandskydd

Hyresvärden ansvarar för att lokalen förses med brandskyddsåtgärder som regleras som separat kundanpassning. Hyresgästen kan teckna separat säkerhetspaket av hyresvärd. Systematisk utrymning och brandkontroll (SUBK) ligger till grund för brandskyddsåtgärder för respektive hyresobjekt och verksamhet som redovisas i separat bilaga. Hyresgästen ansvarar för egen utbildning av personal m.m. och skall lämna årlig redogörelse till hyresvärden.

11. Försäkring

Hyresvärden håller objektet försäkrat med allriskförsäkring vilket täcker de flesta typer av skador som kan uppkomma på objektet, brand, vatten, skadegörelse.

Självrisk, är ett till tre prisbasbelopp, betalas av hyresgästen baserat på hyresobjektets storlek.

Vid hyresobjekt upp till 500 m² -1 prisbasbelopp

Upp till 1000 m² - 2 prisbasbelopp

Större objekt - 3 prisbasbelopp.

Hyresvärden erbjuder självrisikeliminering mot separat ersättning.

Inventarier ingår inte i hyresvärdens försäkring.

Hyresgästen är skyldig att själv teckna erforderliga försäkringar för sin verksamhet och egendom.

Hyresgästen skall oberoende av vållande svara för all skada som lokalen eller dess användning må förorsaka sak eller person samt hålla hyresvärden helt skadelös med anledning av eventuella krav på grund av dylika skador. Hyresvärden har rätt till ersättning i form av kostnad för återställande som innefattar material arbete samt tiden som modul ej är uthyrningsbar.

12. Hyrestid

Hyrestiden omfattar den i kontraktet angivna tiden.

Hyresavtalet förlängs automatiskt enligt tid som blir avtalat i hyreskontraktet.

13. Förtida uppsägningar

Hyresgästen äger säga upp hyresavtalet till upphörande i förtid under förutsättning att bestämmelser därom intagits i hyresavtalet.

Vid hyresgästens förtida uppsägning utgår extra hyra enligt bestämmelser i hyresavtalet samt ersättning för hyresvärdens samtliga kostnader för demontering. Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet före avtals- tidens utgång och återta hyresobjektet i följande fall:

- Hyresgästen dröjer med erläggande av hyran utöver 15 dagar efter förfallodagen.
- Hyresgästen vanvårdar hyresobjektet eller förvägrar besiktning.
- Hyresgästen inställer sina betalningar, försätts i konkurs eller inleder ackordsförhandlingar utan konkurs.
- Hyresgästen i övrigt åsidosätter bestämmelserna i detta avtal.

Om avtalet sägs upp enligt vad stadgas i föregående stycke skall hyresgästen betala hyresvärden dels samtliga kostnader för demontering, dels alla förfallna hyror samt dels alla ej förfallna hyror. Båda parter har rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan om bygglov för hyresobjektet ej beviljats. Hyresvärden har därvid rätt till ersättning för kostnader avseende kundanpassning och ombyggnation av hyresobjekt jämte återställande av sådan anpassning och ombyggnation. Uppsägning enligt denna punkt skall ske skriftligen med angivande av grund för uppsägning.

14. Hyra och index

Hyresgästen skall månadsvis eller kvartalsvis i förskott erlagga hyra för hyresobjektet och tillhörande serviceavtal. Hyran justeras med konsumentprisindex (KPI). Hyran skall dock aldrig sättas lägre än den i kontraktet angivna bashyran. Basmånad och bashyra för beräkning av hyran anges i medföljande bilaga till kontraktet.

15. Säkerhet – Finansiell styrka

Hyresgästen skall, om hyresvärden så påfordrar, som säkerhet för rätta fullgörandet av hyresgästens skyldigheter enligt hyreskontraktet, överlämna bankgaranti. Bankgarantin skall överlämnas till hyresvärden innan hyrestidens början.

16. Informationsplikt

Hyresvärd och hyresgäst upprättar gemensamt en tidplan för hyresobjektet. Varje part skall utan dröjsmål informera andra parten om varje omständighet som kan vålla andra parten förlust eller skada.

17. "Force Majeure"

Uthyrning gäller med reservation för omständigheter som hyresvärden inte råder över och som hindrar, försvårar eller försenar uthyrningen. Hyresgästen är

inte berättigad till ersättning för därav utebliven eller försenad uthyrning.

18. Tvist

Tvist med anledning av detta avtal skall avgöras slutligt i enlighet med Västsvenska Industri- och Handelskammarens Skiljeråds regler om medling och skiljeförfarande.

För det fall tvistemålets värde överstiger 2.000.000 kr skall lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Skiljeförfarande skall, oavsett vilket regelsystem som tillämpas, äga rum i Göteborg.

Hyresvärden har dock rätt att, oavsett vad som ovan sägs om tvistelösning, ansöka om betalningsföreläggande eller handräckning vid kronofogdemyndigheten för utfående av otvistelig fordran respektive avhysning för återtagande av hyresobjektet.

ALLMÄNNA MONTAGEVILLKOR

1. Giltighet

Dessa montagevillkor utgör komplement till "Allmänna hyresvillkor" mellan hyresvärden och hyresgästen och gäller om inte annat skriftligen har avtalats mellan parterna.

2. Tid och plats

Hyresobjektet skall monteras på i hyresavtalet angiven tid och plats.

3. Transporter

Beställaren svarar för att det finns en lätt framkomlig hårdgjord väg dimensionerad för tung trafik (fordonslängd 24 m, bredd max 4,5 m och en fri höjd upp till 4,5 m samt ett boggitryck upp till 26 ton) mellan allmän väg och området för erforderliga fordon såsom mobilkran på uppställningsplatsen och plats för material som objektet erfordrar.

Beställaren ansvarar för att det finns bärig uppställningsplats med erforderligt arbetsutrymme för mobil arbetsplattform och mobilkran i direkt anslutning till moduluppställningens placering.

4. Grundläggning -Markbeskaffenhet

Beställaren skall vid etableringstidens början tillhandahålla plan, avgrusad och hårdgjord, is- och snöfri mark enligt bolagets anvisningar som underlag för utplacering. Maximal tillåten höjdavvikelse är 50 mm inom moduluppställningens begränsningslinje. Beställaren skall i förekommande fall tillhandahålla erforderlig diffusionsspärr. Beställaren ansvarar för att markens bärförmåga motsvarar angivna grundlaster och utbredning. Marken skall också vara väl-dränerad och ha en utsträckning av minst en meter utanför moduluppställningens fasadlinjer jämte utstick såsom trappor, ramper och länkar. Detta utgör moduluppställningens begränsningslinje, enligt ritning. Etableringsgräns utgörs av färdig iordningställd markyta – om 3 meter runt moduluppställningen och långsida på 11 meter.

Vidare förutsätts att det finns plats för hantering av hyresobjektet för mellanlager.

Markarbeten och justering av grund efter slutbesiktning ingår ej.

Hyresvärden har rätt att erbjuda en prefabricerad torpargrund mot ersättning om markförhållande ej klarar ställda krav som gäller för hyresobjektet.

5. Arbetsmiljö - HMS - Montage

Hyresvärden är certifierad i OHSAS 18001 och följer de krav som gäller arbetsmiljöarbetet -och säkerhetsaspekter som gäller för hyresobjektet.

Genomgång av dokumentationen som berör hyresobjektet sker på första byggmötet som erhålls innan objektet påbörjas för att säkerställa att alla myndighetskrav för objektet fastställs.

Ansvaret ligger på beställaren att byggmötet erhålls.

Montage sker vanligtvis vardagar mellan kl. 07.00 och 18.00 Alla extrakostnader som ändringar av förutsättningar, gjorda kompletteringar, väntetider eller annat som påverkar beräknad monterings- och därmed leveranstid, debiteras hyresgästen. Där kranbil inte kan användas, tilläggsdebiteras kostnad för mobilkran.

Detta innebär att även övriga hjälpmedel som t.ex. grävmaskinsmattor, motvikter och transportkostnader av utrustning tillkommer.

Sopcontainer skall finnas tillgänglig vid arbetsplatsen under hela montage och demontagetiden och bekostas av hyresgästen.

Beställaren skall under montagetiden fritt tillhandahålla omklädning, mat, tvättmöjligheter samt toalettmöjligheter.

Hyresvärden kan sköta detta mot separat ersättning.

6. El och VA-anslutning

El-anslutning, servisledning (400V, 3-fas) skall finnas framdragen till av hyresvärden angiven anslutningspunkt innan montagestart sker.

Byggström skall också finnas framme till hyresobjektet.

Hyresvärden kan medtaga El-verk mot separat ersättning.

Fasadmätarskåp ingår ej i leveransen om inget annat har angivits.

Hyresvärden har moduler med inbyggd jordfelsbrytare som standard, förutom till modulsystemet K24:or som är en äldre variant av modulsystem.

Där test av El och VA-installationer inte har kunnat utföras i samband med monteringsstillfället, tilläggsdebiteras kostnad för arbete och resor på beställare. Beställaren är ansvarig för inkoppling av VA-servis mellan fasaden på hyresobjektet och kopplingspunkt och att detta isoleras på ett sådant sätt att det ej kan frysa - allt installera separat värmekabel.

Hyresvärden kan sköta detta mot separat ersättning.

7. Installationer, larm m.m.

Hyresobjektet är utrustat med förberedande kanaler för att underlätta montage och installationer av el, tele, data, larm etc. Installationer som sker på uppdrag av hyresgästen skall utföras på ett sådant sätt att skador minimeras. Separata anvisningar kan tillhandahållas av hyresvärden. Kostnader för återställande sker vid återlämning av hyresobjektet.

8. Slutbesiktning

Slutbesiktning skall verkställas utan dröjsmål efter det att hyresvärden anmält att monteringen av hyresobjektet är slutförd.

9. Städning

Hyresvärden utför byggstädning efter avslutat montage.

ALLMÄNNA DEMONTAGEVILLKOR

1. Återtransport & Demontage av hyresobjektet

Kostnader för demontering och returtransport tillkommer enligt hyreskontrakt.

Beställaren svarar för att det finns en lätt framkomlig hårdgjord väg dimensionerad för tung trafik (fordonslängd 24 m, bredd max 4,5 m och en fri höjd av upp till 4,5 m samt ett boggitryck upp till 26 ton) mellan allmän väg och området för erforderliga fordon såsom mobilkran på uppställningsplatsen.

Demontage:

Hyresvärden är certifierad i OHSAS 18001 och följer de krav som gäller arbetsmiljöarbetet och säkerhetsaspekter för nerplockning av hyresobjektet.

Beställare skall se till att byggström finns på plats då demonteringsarbetet påbörjas.

Hyresvärden kan medtaga El-verk mot separat ersättning.

Bortkoppling av VA, tele, data, samt tömning av VVB, vattenlås och ev. spolhus skall utföras innan el frånkopplas på hyresobjektet av beställaren.

Demontage sker vardagar från kl. 07.00 och 18.00 om inget annat har angivits.

Beställaren skall tillhandahålla omklädning-, mat- och tvättmöjligheter samt toalettöjligheter.

Hyresvärden kan sköta detta mot separat ersättning.

2. Installationer, larm m.m.

Beställaren är ansvarig för att avlägsna sina tillhörigheter samt borttagning av installationer som har gjorts i samband med inflyttningstillfället eller om verksamheten har byggts om på plats.

Hyresvärden kan utföra detta mot separat ersättning.

3. Städning

Hyresgästen skall återlämna hyresobjektet i samma skick som vid inflyttningstillfället vilket bl.a. innebär rengöring av hyresobjektet innan demontage sker. Hyresvärden erbjuder fastpriser på rengöring.

4. Efterbesiktning

Kostnader för kundanpassningar och andra ändringar som beror på hyresgästens krav äger hyresvärden rätt att återställa till hyresobjektets standard- eller grundutförande på hyresgästens bekostnad.

Eventuella skador under hyrestiden som inte kan anses vara normalt slitage, debiteras hyresgästen.

Stenungsund 2015-02-27