

## Hyresregler

### Definitioner

Hyresvärderna och fastighetsägare är Meken Fastigheter AB, som i detta dokument benämns MEKEN.

Hyresgästen är den som tecknat avtal om en lokal med MEKEN. Förekommer flera Hyresgäster är de ömsesidigt ansvariga för fullgörande av skyldigheterna enligt Avtal.

Lokal är det utrymme som har hyrts av hyresgästen och är definierad i hyresavtalet.

Godset kallas hyresgästens fordon/utrustning/varor som finns i lokalen.

Avtal i följande text refererar till det hyreskontrakt som tecknats mellan Hyresvärderna och Hyresgästen.

### Allmänt

1. Lokalen är endast avsedd för namngiven hyresgäst. Kommersiell verksamhet utöver förvaring eller lager av gods får inte förekomma utan medgivande från hyresvärderna. Platsen kan inte hyras ut i andra hand och del av platsen kan inte hyras ut till någon annan.
2. Förvaring av Godset får under inga omständigheter göras på annan plats än den som angiven i Avtalet. Om Godset ställs upp på annat ställe än den som anges i kontraktet kan Godset avlägsnas på ägarens bekostnad och kontraktet sägas upp.
3. Hyresgästen hyr i ett plan och kan inte göra ingrepp i lokalen avseende väggar, golv och tak utan medgivande från hyresvärderna. Inte heller kan hyresgästen bygga på ytterligare ett plan eller balkonger, såvida inte överenskommit i kontraktet.
4. Godset och andra tillhörigheter skall vara avlägsnade från lokalen vid avtalstidens utgång. Om detta inte sker debiteras fortsatt hyra.
5. Vid avflyttning skall lokalen vara städad och helt befriad från allt material 24 timmar innan dagen hyresavtalet upphör. Om detta inte är gjort så har MEKEN rätt att debitera för städning. Detta gäller även uthyrt eller av oss utlånat material. Nycklar och passerkort skall återlämnas till MEKEN. Kontraktet är avslutat först när ovanstående är fullgjort.
6. Sker försäljning av Godset under kontraktstiden är Hyresgästen skyldig att meddela MEKEN den nya ägarens fullständiga adress och telefonnummer. Säljaren är fortfarande ansvarig i egenskap av avtalspartner för de kostnader, som debiteras eller kommer att debiteras, förutsatt att den nya köparen ej övertar Avtalet.
7. Uppstår eventuella hinder för nyttjande av Lokalen, som orsakas av myndighetsåtgärder, väderförhållanden, lockout, strejk eller annan ingripande omständighet som parterna ej råder över, medges ej tillägg eller nedsättning såvida dröjsmålet ej överstiger 1 månad.

### Ansvar

8. Hyresgästen är ansvarig för sitt eget Gods och för dess försäkring. MEKEN har en försäkring som endast avser skador på fastigheten som Lokalen finns i.
9. När Hyresgästen tecknar en försäkring bör försäkringsbolaget informeras om Avtalet och Reglerna för uthyrning. Hyresgästen skall kunna visa upp kopia på försäkringsbrevet, om Hyresvärderna så önskar.
10. Hyresgästen är ansvarig inte bara för Godset i Lokalen utan även för alla interna transporter av Godset till/från samt inom anläggningen.
11. MEKEN ansvarar endast för sakskada i den mån Hyresgästen kan visa att MEKEN eller någon vi anlitat orsakat skadan genom vårdslöshet eller olyckshändelse.

12. Skada som anges i punkt 11 skall Hyresgästen anmäla och reglera via det försäkringsbolag Hyresgästen anlitat. MEKEN skall få en kopia på anmälan utan dröjsmål.
13. Vid personskada ansvarar parterna i enlighet med allmänna skadeståndsregler.
14. Då Hyresgästen kan påvisa fall av vårdslöshet från MEKEN's sida ersätts Hyresgästen med inom respektive försäkringsbolags lägsta förekommande självrisk.
15. För övrig skada än vad som här ovan angivits ersätts endast skäliga utlägg som den skadelidande haft och som han/hon kan visa orsakats av vårdslöshet från motparten eller av denne anlitad person. Den skadelidande utfäster sig att i första hand anlita sin egen försäkring. MEKEN ansvarar inte för skada eller förlust, som kan täckas av sedvanlig godsförsäkring (bil, båt etc).

## Säkerhet & Trivselfaktorer

16. Hyresgästen har ensamt ansvar för Lokalen.
17. Lokalen är enbart till för Hyresgästen själv. Inga obehöriga personer får vistas i lokalen.
18. Lokalen får inte användas för annat ändamål än det som är avtalet i hyreskontraktet. Hyresgästen har rätt att förvara utrustning och inventarier i Lokalen. Platsen kan inte användas som förvaring av husgeråd, möbler, cyklar mm som inte har med verksamheten att göra. MEKEN kan anvisa särskilda förrädsplatser för detta behov.
19. Hyresgästen kan nyttja lokalen mellan 6:30 - 23:00. Undantag att nyttja lokalen utanför dessa tider kan göras i överenskommelse med Hyresvärden förutsatt att ingen störande verksamhet förekommer.
20. Hyresgästen får inte ställa eller förvara någonting utanför lokalen. Sådan egendom kommer att forslas bort på Hyresgästens bekostnad.
21. Hyresvärden har rätt att komma in i lokalen för nödvändigt underhåll utan att hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran.
22. Hyresvärden har ansvar att snöröja de gemensamma delarna av fastigheten. Däremot är det hyresgästernas ansvar att skotta undan snö från ytor som de ensamma förfogar över, såsom parkeringsplats och framför garageport.
23. Hyresgästen ska omedelbart informera hyresvärden om det gjorts inbrottsförsök eller annan åverkan på lokalen.
24. Hyresgästen skall följa gällande myndighetskrav beträffande brand och miljö. Det skall finnas en brandsläckare i lokalen. Oljor etc skall förvaras i säkra och slutna kärl. Om svetsarbeten är utförda skall hyresgästen vara kvar minst en timme efter utfört arbete. Lackeringsarbeten får endast utföras i begränsad omfattning, det vill säga endast på detaljer mindre än en kvadratmeter och högst 2 ggr per månad.
25. Det är förbjudet att gasa motorer i lokalen. Det är dock tillåtet att köra motordrivna fordon in och ut ur Lokalen max 2 ggr per dag.
26. Arbete som är ämnat att utföras i lokalen, t ex reparation och renovering av fordon, får endast ske i lokalen och inte på gemensamma ytor inomhus eller utomhus på fastigheten.

27. Lokalerna och området är inte utrustat med oljeavskiljare. Därför är det inte tillåtet att tvätta fordon.
28. Det är förbjudet att förvara explosivt, brand-, miljö- eller hälsofarligt, eller på annat sätt skadligt gods, i Lokalen liksom gods som kan orsaka skada eller annan olägenhet i Lokalen, fastigheten eller omgivning samt gods som på grund av sitt värde inte är lämpligt att förvara såsom kontanter, smycken, pälsverk och liknande. Följande är exempel på förbjudet gods: livsmedel eller annat gods som kan dra till sig skadeinsekter, levande djur, vapen, ammunition, sprängämnen, kemiska, biologiska eller radioaktiva ämnen, miljöfarligt avfall, asbest, gasbehållare (undantaget gasbehållare för Argon & Helium som används vid MIG-svetsning) samt alla typer av gods som är olagliga att inneha, förvara eller disponera över utan särskilt tillstånd, såsom narkotiska preparat, läkemedel, gods som fränhånts annan genom brott (Stöldgods) m.m.
29. Om förvarat gods kan antas kunna skada person eller egendom, är Hyresgästen skyldig att genast avlägsna godset. Om fara enligt ovan antas och Hyresgästen ej går att få tag på har Hyresvärden rätt att bereda sig tillträde till Lokalen med omedelbar verkan för att säkerställa att skada på person eller egendom ej sker.
30. Erläggs inte hyran i tid eller hyresgästen på annat sätt bryter mot hyresvillkoren så har hyresvärden rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan. Hyresvärden har även rätt att neka hyresgästen inträde till lokalen tills all hyra är betald. Skulle hyran inte betalas trots upprepade påminnelser så har hyresvärden rätt att flytta hyresgästens saker från lokalen samt avhysa hyresgästen.
31. Endast fordon med synliga registreringsskyltar och som har hjulaxlar och hjul monterade får parkeras på området i anslutning till lokalen. Parkeringar på området är endast avsedda för fordon. Felparkerade fordon kommer att bötfällas varje dygn, de står felparkerade och forslas bort på hyresgästens bekostnad om de inte flyttas. Hyresvärdens ansvar för parkerade fordon sträcker sig till punkt 11 under rubriken **Ansvar**. Hyresvärden står således inte för skador på parkerade fordon som uppstår pga väder, inkl. snöras från tak.
32. Konstant ljudnivå inomhus som når angränsande utrymmen ska hållas lägre än normal samtalston, motsvarande cirka 60 dB. Kortvariga ljud, såsom från borning, hög musik eller liknande, får förekomma under högst 15–30 minuter per tillfälle under dagtid, men ska inte vara konstant. Sådana kortvariga ljud får dock inte överstiga 80 dB i angränsande lokaler, motsvarande normalt verkstadsljud, och ska inte vara så höga att personer i angränsande lokaler måste använda öronkåpor eller höja rösten avsevärt för att höras.

## **EI/Värme**

33. Hyresgäster får inte utan fastighetsägarens medgivande själva justera radiatorer och värmesystemet i övrigt.
34. Inkoppling av extra värmekällor på MEKENs elnät får inte göras.
35. Vid utomhustemperaturer lägre än -15 grader och vid snabba temperaturfall kan värmen i lokaler där värme ingår tillfälligtvis underskrida min temperaturen om 10-12 grader. Mellan 23:00 - 8:00 kan värmen i lokalen vara lägre än 12 grader.

## **Övergivning och kvarlämnad egendom efter kontraktets utgång**

36. Är Godset uppenbarligen övergivet och om Hyresgästen ej gör anspråk på det inom 1 månad får MEKEN fritt förfoga över detta och avyttra det efter egen bedömning.

## **Force majeure:**

37. Hyresvärden friskriver sig från skyldighet att fullgöra sin del av detta avtal och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan

fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

## **Tvister**

38. Tvister med anledning av det genom detta kontrakt uppkomna hyresförhållandet skall i den utsträckning som 12 kap 66 § Jordabalken medger avgöras enligt lag om skiljemän. Länets hyresnämnd skall vara skiljenämnd.