

## LOKALHYRESKONTRAKT Basstation för mobiltelefoni

### 1. Hyresvärd

Nr .....

.....

Organisationsnummer .....

Kontaktperson.....

### 2. Hyresgäst (namn och adress)

.....

.....

Organisationsnummer.....

Kontaktperson.....

### 3. Hyresobjekt

Fastighetsbeteckning.....

Adress.....

Basstation (site) .....

Upplåtelsen omfattar rätt att

1. installera .....(.....) antenn(er) för mobiltelefoni ("Antennanläggningen") med skyddszon samt utföra övriga för Basstationen erforderliga tekniska installationer och dyligt, såsom bl.a. radiolänkar,
2. nyttja utrymme för tekniska installationer ("Utrymmet"),
3. att dra kablar för övervakning och drift av Basstationen, innefattande kabelväg dels mellan Antennanläggningen/radiolänk och Utrymmet, dels mellan elcentral och Utrymmet, samt för teleanslutning och erforderlig jordning till Basstationen.

Antennanläggningens utformning, placering och skyddszon, Utrymmets läge, kabelvägar samt övriga tekniska installationer och dyligt framgår av bifogad ritning, bilaga 1.

### 4. Ändamål

Hyresobjektet hyrs ut för att användas till basstation för mobiltelefoni.

### 5. Hyrestid och uppsägning

Detta kontrakt gäller (fr.o.m. – t.o.m.) .....

Uppsägning av kontraktet skall ske skriftligen minst 9 månader före hyrestidens utgång. Om uppsägning inte sker i föreskriven tid förlängs kontraktet 3 år i sänder på i övrigt oförändrade villkor.

Hyresgästen har rätt att inom de 12 första månaderna av hyrestiden säga upp avtalet till omedelbart upphörande om erforderligt bygglov eller andra tillstånd för basstationens utförande och användande inte skulle erhållas eller det på grund av omständigheter som hyresgästen inte rimligen kunnat förutse visat sig att Basstationen inte kan uppföras på ett för hyresgästen tillfredsställande sätt.

## 6. Hyra

Hyresgästen skall till hyresvärden betala hyra med .....kronor per år (.....per kvartal).

Angiven hyra (bashyran) är anpassad till indextalet för oktober månad år ..... (basta.....) enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha ändrats i förhållande till bastalet, justeras hyran med samma procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Vid tillämpningen av index skall omräkning av hyran göras med hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning sker till närmast hela tal. Hyran avrundas på samma sätt till heltal kronor. Hyresbeloppet skall aldrig sättas lägre än bashyran. Hyresändring sker alltid fr.o.m. den 1 januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

## 7. Hyrans betalning

Hyran skall erläggas utan anfordran senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början till bankgiro nr ..... eller postgiro nr .....

## 8. Moms

Om hyresvärden är eller blir skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av hyresobjektet skall hyresgästen utöver hyran även erlägga moms med vid varje tid gällande skattesats.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens agerande, såsom andrahandsuthyrning eller överlåtelse, blir återbetalningsskyldig för mervärdesskatt enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, skall hyresgästen ersätta hyresvärden det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående mervärdesskatt som uppstår till följd av hyresgästens agerande.

## 9. Hyresobjektets utformning, skick m.m.

Hyresobjektet uthyres i befintligt skick utan inredning.

Antennanläggningen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd ändras, t.ex. vad gäller antal antenner, utformning eller placering, utöver vad som har angetts på bilaga 1.

Hyresgästen svarar för och bekostar samtliga installationsarbeten och genomföringar som erfordras för hyresobjektets nyttjande, erforderliga anslutningar och basstationens funktion. Hyresgästen skall även utföra och bekosta eventuellt erforderliga åtgärder för att förhindra tillträde för obehöriga till teknikutrymmet och antennanläggningen med skyddszon. Hyresgästen svarar för och bekostar även erforderligt underhåll och erforderlig förnyelse av hyresobjektet och de särskilda anordningar som erfordras för basstationens funktion. Det ankommer vidare på hyresgästen att tillse att snö och is som kan rasa ned från antennanläggningen och skada personer eller egendom utan oskäligt dröjsmål avlägsnas.

## 10. Myndighetskrav m.m.

Åtgärder som försäkringsbolag, miljö- och hälsoskyddsmyndighet, byggnadsmyndighet eller annan myndighet kan komma att kräva för hyresobjektets nyttjande enligt detta avtal ombesörjs och bekostas av hyresgästen. Om krav på utredning eller miljökonsekvensbeskrivning med anledning av verksamheten skulle riktas mot hyresvärden, skall hyresgästen svara för och bekosta erforderlig utredning.

## 11. Uppvärmning

- Alt.1. Hyresvärden svarar för uppvärmning av utrymmet för teknisk utrustning. Denna kostnad ingår i hyran.
- Alt.2. De upplåtta utrymmena hyrs ut utan särskild uppvärmning. Det ankommer på hyresgästen att svara för och bekosta erforderlig uppvärmning.

## 12. Elektrisk ström

- Alt. 1. Elektrisk ström ingår inte i hyran. Det ankommer på hyresgästen att teckna eget abonnemang för elektrisk ström och att svara för och bekosta erforderliga installationer härför.
- Alt. 2. Elektrisk ström ingår i hyran.

### 13. Elektromagnetiska fält m.m.

Hyresgästen är ansvarig för att verksamheten inte medför störningar eller andra olägenheter för hyresvärden och hans anställda eller för hyresgäster eller bostadsrättshavare inom fastigheten eller för data-, tele-, radio-, TV- eller annan elektronisk utrustning inom fastigheten eller dess närhet. Skulle sådana störningar uppstå åligger det hyresgästen att omedelbart efter påpekande svara för och bekosta erforderliga åtgärder för att undanröja störningarna och att åtgärda problemen. Om olägenheterna inte skyndsamt kan undanröjas, ankommer det på hyresgästen att ta basstationen ur drift till dess så skett.

Antennanläggningen skall placeras och utföras så att bostadslägenheter, lokaler och andra utrymmen som hyresvärden, hans anställda eller hyresgäster och andra, normalt har tillträde till inte utsätts för elektromagnetiska fält (strålning) som överstiger vid varje tid gällande gränsvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält utfärdade av Statens strålskyddsinstitut eller behörigt internationellt organ. Hyresgästen garanterar att det elektromagnetiska fältet från antennanläggningen utanför skyddszonen alltid understiger detta värde.

Till grund för bestämmandet av skyddszonen kan läggas typmätningar för aktuell anläggning vid maximal sändningseffekt. Hyresvärden har rätt att begära att en mätning skall ske av elektromagnetiska fält i samband med att anläggningen tas i drift om det är motiverat med hänsyn till oro från anställda eller hyresgäster i fastigheten. Mätningen skall fastställas genom mätning vid sändning och beräknas utifrån anläggningens maximala effekt.

Hyresgästen skall biträda hyresvärden med information om verksamheten och dess verkningar.

### 14. Ansvar

Hyresgästen skall utge ersättning till hyresvärden för skador på fastigheten eller som annars drabbar hyresvärden till följd av nedfallande snö och is eller anordningar från Antennanläggningen eller i övrigt för person- och sakskador som uppstår till följd av hyresgästens verksamhet på fastigheten.

Hyresgästen förbinder sig vidare att hålla hyresvärden skadeslös för eventuellt skadestånd och därmed sammanhängande kostnadersom kan drabba hyresvärden på grund av hyresgästens verksamhet och nyttjande av hyresobjektet. Hyresgästen skall skyndsamt underrättas om krav skulle riktas mot hyresvärden som hänför sig till hyresgästens verksamhet. Hyresvärden skall samråda med hyresgästen inför eventuella förlikningsförhandlingar med tredje man och inför eventuell rättegång. Hyresvärden får inte utan hyresgästens samtycke vare sig ingå förlikning med tredje man eller till någon del medge tredje mans talan eller vitsorda belopp i sådan rättegång som här avses.

### 15. Hyresobjektets tillgänglighet

Hyresgästen har ständigt rätt att få tillträde till hyresobjektet. Reparationer, underhåll och service skall så långt möjligt utföras under vardagar kl. 07.00-18.00.

Nycklar, koder m.m. som erfordras för tillträde till de delar av fastigheten och byggnaden där hyresobjektet är beläget, överlämnas till Hyresgästen efter särskild kvittens. Hyresgästen förbinder sig att förvara och hantera nycklar, koder m.m. på ett betryggande sätt utan tillgänglighet för obehöriga. Om nycklar, koder m.m. förkommer skall hyresgästen ersätta hyresvärden för eventuell skada samt för byte av lås eller andra erforderliga åtgärder.

### 16. Övriga avtalsvillkor

För avtalet gäller bifogade allmänna avtalsvillkor (sidan 4).

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

Datum och hyresvärdens underskrift

Datum och hyresgästens underskrift

.....

.....

**Allmänna avtalsvillkor****1. Överlåtelse m.m.**

Hyresgästen får inte utan särskild tillstånd överlåta, upplåta i andra hand eller in-teckna hyresrätten.

**2. Användningssätt**

Hyresobjektets användningssätt får inte ändras utan särskilt tillstånd.

**3. Ombyggnad och kompletteringsarbeten**

Ombyggnad, ändringar eller kompletteringsarbeten som hyresgästen på egen bekostnad önskar utföra, får endast vidtas efter särskilt godkännande av hyresvärden.

Hyresgästen får inte vidta åtgärder som är ägnade att försämra funktionen hos ventilation, sprinklersystem m.m.

**4. Skyltar etc.**

Hyresgästen har inte rätt att utan tillstånd av hyresvärden och, i förekommande fall, av berörda myndigheter uppsätta banderoller, skyltar eller reklammeddelanden.

**5. Hyresvärdens underhåll av fastigheten m.m.**

Om det är nödvändigt för hyresvärdens tillsyn eller underhåll av fastigheten är hyresgästen skyldig att tillfälligt stänga av basstationen och att nedmontera antenner och andra utvändiga anordningar. Hyresvärden skall informera hyresgästen om sådana åtgärder minst 1 månad i förväg. Hyresvärden får dock utan sådant varsel utföra tillsyn eller underhåll av fastigheten som inte kan skjutas upp utan risk för skada. Hyresgästen skall dock i sådant fall informeras så snart det kan ske.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt.

Vid driftavbrott enligt första stycket som varar längre än 48 timmar skall hyresgästen om möjligt erbjudas provisorisk placering av anläggningen.

**6. PBL-avgifter**

Hyresgästen är skyldig att till hyresvärden utge ersättning för avgifter enligt plan- och bygglagen som hyresvärden nödgas utge till följd av hyresgästens åtgärder på fastigheten.

**7. Tillfälliga avbrott**

Hyresgästen har inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten som förorsakas av tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av värme, vatten, avlopp, elektricitet m.m.

**8. Ränta och betalningspåminnelse**

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen och förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

**9. Återställningsskyldighet**

Vid avflyttning skall hyresgästen bortföra sin egendom och återställa hyresobjektet i godtagbart skick samt rengöra hyresobjektet noggrant. Är nämnda åtgärder inte utförda senast vid hyresgästens avflyttning får hyresvärden avhjälpa bristen på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen skall dessutom ersätta hyresvärden för hyresförluster och andra skador som orsakas av hyresgästens underlåtenhet.

**10. Tillträde, nycklar**

Hyresgästen skall vid förfrågan bereda hyresvärden tillträde till Utrymmet.

Vid avflyttning skall hyresgästen utan ersättning överlämna samtliga port- och dörrnycklar till hyresvärden, även om dessa anskaffats av hyresgästen.

**11. Försäkring**

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en ansvarsförsäkring för sin verksamhet på hyresobjektet.

**12. Force majeure**

Part fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller annan härmed jämförig händelse som parten inte råder över och inte heller kunnat förutse.

**13. Tvist**

Tvist i anledning av detta hyresförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lagen om skiljeförfarande (SFS 1999:116). Länets hyresnämnd skall vara skiljenämnd.

**Överenskommelse om avflyttning**

På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m..... till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.

Datum och hyresvärdens underskrift

.....

Datum och hyresgästens underskrift

.....

**Överlåtelse**

Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr.o.m. .... till .....

Datum och frånträdande hyresgästs underskrift

.....

Datum och tillträdande hyresgästs underskrift

.....

Datum och hyresvärdens underskrift

.....

Tillträdande hyresgästs person-/org.nr.

.....