

Policy för uthyrning av lokaler

Denna policy avser uthyrning av lokaler som ägs eller förvaltas av AB Botkyrkabyggen samt Fastighets AB Alfågeln (framöver benämnt Botkyrkabyggen). Policyn grundar sig på lagar, ägardirektiv, affärsmässighet samt särskilda avtal och överenskommelser. Lokalerna ligger i våra bostadsområden.

Botkyrkabyggen verkar för en trygg, trivsamt och attraktiv miljö för boende, näringsliv och besökare. Det är därför av vikt att lokalhyresgäster tillför värde för området där de hyr lokal. De lokalsökande erbjuds att hyra lokal om rätt förutsättningar för verksamheten finns att erbjuda. Botkyrkabyggens lokaluthyrning ska vara situationsanpassad för vart tillfälle rådande behov. Uthyrningen av lokaler ska präglas av professionalitet och service.

Grundkrav för att hyra lokal

Inledande krav för dig som söker lokal

- Du som sökande behöver styrka ditt yrkeskunnande och att du har den erforderliga erfarenhet som krävs för att du ska kunna driva den tilltänkta verksamheten.
- Ditt företag med verksamhet ska ha en bra och ordnad ekonomi för att säkerställa betalningsförmågan. Vad som menas med ordnad ekonomi ser du i denna policy.
- I de lokaler som Botkyrkabyggen äger och förvaltar får det inte bedrivas verksamhet som på något sätt bidrar till kriminell eller lagstridig verksamhet.
- Verksamhet som bedrivs i Botkyrkabyggens lokaler får inte uppmuntra till eller bejaka våld, rasism, våldsbejakande extremism eller bristande demokratiska värderingar.
- Botkyrkabyggen avstår från att hyra ut till verksamheter som skapar otrygghet.
- Du som lokalhyresgäst har att underhålla din lokal, vilket regleras i hyresavtalet. I detta ingår även ditt ansvar för det systematiska brandskyddet.
- Överenskommelse om öppettider sker i dialog med och godkänns av Botkyrkabyggen.

Våra grundkrav

- Företagaren/företaget ska vara en registrerad firma eller förening.
- Företagaren/företaget får inte ha.
 - betalningsanmärkningar, undantag kan ges.
 - skatteskulder.
- Företagaren/företaget ska kunna lämna referenser från bank eller revisor om Botkyrkabyggen anser det nödvändigt.
- Företagaren/företaget ska ha en långsiktig affärsidé och en verksamhetsbeskrivning.

Kontroller som genomförs

Dessa kontroller syftar både till att säkerställa affärsmässighet och till att minimera risker och uppfylla interna och externa regelverk.

Kreditprövning och ekonomisk bedömning

- Sökande hyresgäst ska, inom branschen de verkar, uppvisa ett rimligt positivt resultat med beaktande av framtida lokalkostnader för aktuellt objekt. Bedömningen görs av Botkyrkabyggen från fall till fall.
- I de fall Botkyrkabyggen kräver säkerhet i form av deposition eller bankgaranti kan sökande hyresgästen välja vilken form som passar bäst. Summan ska minst motsvara ett års grundhyra för lokalen med eventuella tillägg för det som påverkas genom anpassningar av lokalens utformning, ventilation, el, vatten och avlopp med mera. Normalt sett utförs sådana anpassningar av hyresvärden efter överenskommelse och undertecknat hyresavtal.
- Kontrollera sökande hyresgästens betalningsförmåga (kreditvärdighet, skulder hos Kronofogden, eventuella konkurser mm.).

Affärsmässighetsbedömning

- För nystartade verksamheter behöver Botkyrkabyggen se en affärsplan och budget för den tänkta verksamheten. Verksamheten behöver ha en idé och dokumenterat vilket värde verksamhet tillför.

Verksamhetsbedömning

- Bedöm om den tilltänkta verksamheten är förenlig med lokalens användningsområde.
- Kontrollera om verksamheten kräver särskilda tillstånd (t.ex. serveringstillstånd, miljötillstånd mm.).

Bakgrundskontroll

- Granska företaget/föreningen, ledande befattningshavare, företrädare och bolagsstruktur mm. (till exempel genom Bolagsverket. Creditsafe och andra register).

Riskbedömning

- Bedöm risken för störningar, säkerhetsproblem eller påverkan på omgivande boende/verksamheter.
- Kontrollera försäkringar, säkerheter och eventuell deposition.
- Annan referenstagning kan ingå som en viktig del av Botkyrkabyggens rutiner inför en uthyrning.

Miljö- och brandskydd

- Kontrollera att verksamheten inte strider mot miljö- eller brandskyddsregler.
- Säkerställ avfallshandlingar för verksamheten.
- Säkerställ att lokalen uppfyller gällande bygg- och arbetsmiljökrav för verksamheten.
- Säkerställ vilka krav som åligger på lokalhyresgästen gällande brandskydd och kontroller samt säkerställ att detta skrivs in i avtalet.

Hyresavtalsvillkor

- Anpassa avtalet efter lokalens och verksamhetens specifika behov (t.ex. avseende tillträde, driftkostnader, ombyggnation, ansvarsfördelning).

Överlåtelse av lokaler

- Vid överlåtelse av lokal gäller samma krav och kontroller som vid nyuthyrning.

När du vill söka lokal

Det finns ingen kö för att få hyra lokal. Alla som lever upp till våra grundkrav kan söka en lokal. Botkyrkabyggen förbehåller sig rätten att själva bestämma vilka som blir hyresgäster i våra lokaler. Lediga lokaler publicera på vår webbplats www.botkyrkabyggen.se och andra externa marknadsplatser. Ifall du inte hittar vad du söker är du välkommen att göra intresseanmälan eller få tips om kommande lediga lokaler via mejl på lokaler@botkyrkabyggen.se

Uppdatering av policyn

Styrelsen kan komma att uppdatera uthyrningspolicyn löpande. Den senaste versionen av policyn finns publicerad på www.botkyrkabyggen.se