

# Riktlinjer för uthyrning av ÖBOs lokaler

**Det här gäller dig som hyr eller som vill hyra en lokal av ÖBO.**





Lokaler

## ÖBO LOKALER – MED PLATS ATT VÄXA

Behöver du en mötesplats? Ska du starta företag? Eller har ditt företag utvecklats och du letar någonting nytt? Med vårt utbud finns det plats att växa åt alla håll. Vi vågar säga att vi har någonting som passar ditt behov. Vi på ÖBO lokaler ger våra hyresgäster trygghet. Genom en nära kontakt säkerställer vi att våra hyresgäster trivs hos oss.

### Våra målgrupper

Vi erbjuder:

- nuvarande lokalhyresgäster möjligheter att växa och expandera sina verksamheter.
- kommun, region och andra offentliga verksamheter moderna och funktionella verksamhetslokaler.
- nyföretagare möjlighet till sin första verksamhetslokal.
- lokaler till ideella verksamheter.
- små och medelstora företag inom i första hand kontor, handel och praktiklokaler.
- hobbylokaler till privatpersoner.
- lokaler för ÖBOs verksamhet.

*Välkommen till ÖBO Lokaler!*



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Riktlinjer för uthyrning av lokaler .....	4
2. Våra grundkrav i korthet .....	5
2.1 Grundkrav.....	5
3. Uthyrningsprocessen.....	5
3.1 Här hittar du lediga lokaler.....	5
3.2 Intresseanmälan – inte kö .....	5
3.3 Om det inte finns någon lokal som passar.....	6
3.4 Visning av lokal.....	6
3.5 Erbjudande av lokal.....	6
3.6 Teckna avtal .....	6
4. Våra grundkrav i detalj.....	6
4.1 Du ska vara myndig och ha svenskt personnummer alternativt organisationsnummer. 6	
4.2 Du ska vara kreditvärdig.....	6
4.3 Du ska vara fri från belastande information .....	6
4.4 Du ska ha skött din relation med ÖBO de senaste två åren.....	7
4.5 Bedömningsregler.....	7
4.6 Våra stadsdelscentra.....	8
5. Överlåtelse och andrahandsuthyrning.....	8
5.1 Överlåtelse av lokal.....	8
5.2 Andrahandsuthyrning.....	9



Lokaler

## 1. RIKTLINJER FÖR UTHYRNING AV LOKALER

Hos ÖBO ska alla känna sig välkomna att hyra lokal. Uthyrningen ska kännetecknas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde.

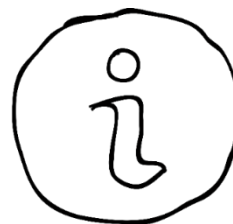
Vårt syfte är att erbjuda attraktiva lokaler som bidrar till att skapa levande stadsdelar med god service. Vi erbjuder ett brett utbud från enkla hobbylokaler till moderna arbetsplatser, butiker, kontor och specialanpassade lokaler för specifika behov. ÖBO lokaler finns i de flesta stadsdelar inom staden och i flera av de mindre tätorterna i Örebro kommun.

Vi har en tydlig ambition att stärka våra stadsdelscentra bland annat genom god service, nya arbetsplatser och verksamheter. Våra stadsdelscentra ska utvecklas så att de är attraktiva, välbesökta och trygga. När det gäller stadens centrala delar vill vi genom vår verksamhet bidra till en attraktiv, trygg och levande stad.

Detta innebär att vi också gör allt vi kan för att motarbeta arbetslivskriminalitet. Det gör att vi har blivit grundligare i våra bakgrundskontroller. Våra hyresgäster i stadsmiljön, är till viss del också vår spegel utåt och vi arbetar aktivt för att dessa ska verka i och för en sund stads- och arbetsmiljö.

Därtill ska uthyrningen göras på ett sådant sätt att vårt uppdrag, företagets ekonomi och trygghet i våra bostadsområden inte äventyras. Därför ställer vi ett antal grundkrav.

Reglerna för uthyrning utformas av ÖBOs ledning.



## 2. VÅRA GRUNDKRAV I KORTHET

All uthyrning av ÖBOs lokaler följer god sed på hyresmarknaden samt;

- Diskrimineringslagen (2008:567) (förbud att särbehandla pga. kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder).
- GDPR – Dataskyddsförordningen (reglerar hur juridiska och fysiska personer får hantera personuppgifter och tar framför allt sikte på databehandling).
- ÖBOs riktlinjer för uthyrning av lokaler.

Våra lokaler förmedlas i huvudsak genom löpande intresseanmälningar.

För att bli erbjuden ett hyresavtal ska du uppfylla våra grundkrav.

### 2.1 Grundkrav

1. Du ska vara myndig och ha ett organisationsnummer alternativt ett svenskt personnummer.
2. Du ska vara kreditvärdig.
3. Du ska ha skött din relation med ÖBO de senaste två åren.
4. Vid uthyrning av ÖBOs lokaler görs en samlad bedömning av de intresseanmälningar som kommer in enligt punkt 4.4 Bedömningsregler.

Uppfyller du inte grundkraven kan du inte få ett hyresavtal hos ÖBO Lokaler.

## 3. UTHYRNINGSPROCESSEN

### 3.1 Här hittar du lediga lokaler

Lediga lokaler som finns i vårt bestånd finns på vår hemsida ([www.obo.se](http://www.obo.se)). ÖBO lokaler arbetar proaktivt och träffar regelbundet etablerare och söker kontakter för att på ett bra sätt kunna matcha våra lokaler med ett intressant och bra innehåll.

### 3.2 Intresseanmälan – inte kö

ÖBO lokaler tillämpar inget kösystem. För att hyra en lokal hos oss behöver du lämna in en intresseanmälan via vår hemsida. Uthyrningsansvarig gör regelbundna genomgångar av de intresseanmälningar som kommer in.



Lokaler

### **3.3 Om det inte finns någon lokal som passar**

Är ingen av lokalerna på vår hemsida rätt för dig kan du lämna in en allmän intresseanmälan. Vi kontaktar dig då om en lokal enligt dina önskemål skulle bli ledig. Du kan också registrera dig för prenumeration av våra lediga lokaler på vår hemsida. Där kan du välja vilken typ av lokal du är intresserad av att få information om.

### **3.4 Visning av lokal**

Visning av lokal sker alltid efter överenskommelse med lokaluthyraren.

### **3.5 Erbjudande av lokal**

Vid erbjudande av lokal görs en utvärdering och en bedömning av de intresseanmälningar som finns, därefter gör ÖBO en gemensam bedömning av den tilltänkta verksamheten.

### **3.6 Teckna av avtal**

Vid tecknande av avtal är hyresrådet involverat. All lokaluthyrning avseende hyror, anpassningar, avtalstider sker genom överenskommelse. Du som kund förhandlar alltid med en förvaltare och tecknar sedan avtal med behörig firmatecknare/ombud.



## **4. VÅRA GRUNDKRAV I DETALJ**

### **4.1 Du ska vara myndig och ha svenskt personnummer alternativt organisationsnummer**

För att bli erbjuden en lokal måste du vara myndig och ha ett organisationsnummer alternativt ett svenskt personnummer.

### **4.2 Du ska vara kreditvärdig**

ÖBO tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett lokalhyresavtal. Du ska ha en betalningsförmåga för den förhyrning du gör. Vi gör alltid en kreditprövning. Dock är kreditbedömningen aldrig den enda bedömningsgrunden. Den kan leda till att kunden behöver ge oss garantier för hyresavtal, tex bankgaranti, deposition av hyror i förväg, borgen el liknande.

### **4.3 Du ska vara fri från belastande information**

ÖBO kan komma att göra en mer grundläggande bakgrundskontroll för att säkerställa att ÖBOs lokaler nyttjas av icke kriminell verksamhet. Bakgrundskontrollen kan därmed innebära att vi, utöver en vanlig kreditprövning, gör slagningar i brottsregister, hos skattemyndigheten och andra myndigheter. Vi gör sedan en avvägning utifrån informationen vi får in. Det kan finnas information i denna bakgrundskontroll som vi inte anser är belastande för att teckna ett hyreskontrakt. Vi gör således en bedömning av helhetsbilden.



Lokaler

#### **4.4 Du ska ha skött din relation med ÖBO de senaste två åren**

Om du har misskött din relation med ÖBO under de två senaste åren nekas du att skriva avtal.

Med misskött relation menas:

- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster.
- Vanvård i lokal/vållande av brand.
- Hot eller våld mot ÖBOs personal.
- Verkställd avhysning.
- Falska intyg eller felaktiga uppgifter.
- Utebliven hyresinbetalning och betalningsanmärkningar.

#### **4.5 Bedömningsregler**

Vid uthyrning av ÖBOs lokaler görs en samlad bedömning av de intresseanmälningar som kommer in. Grunderna för dessa bedömningar är följande:

##### 4.5.1 Lokalen

- Lokalens beskaffenhet, det vill säga vad lokalen ska användas till.
- Anpassningar av lokal efter verksamheten.
- Lokalens läge i förhållande till, och påverkan på andra verksamheter, boende med mera.

##### 4.5.2 Verksamheten

- Verksamhetens innehåll, utbud av varor och tjänster.
- Verksamhetens karaktär – öppettider, förekomst av ljud/buller/ventilation, behov av parkeringar, behov av distribution och besöksfrekvens.
- Verksamhetsidkarens branschfarenheter, utbildning och referenser.

##### 4.5.3 Verksamhetens ekonomiska möjlighet

Vid uthyrningstillfället gör ÖBO lokaler en helhetsbedömning av den tilltänkta verksamhetens ekonomiska situation. Detta för att säkerställa att verksamhetens överlevnad. Det innebär att ÖBO lokaler kan kräva att få in del upplysningar om verksamheten.

- Verksamhetens ekonomiska situation och hyresbetalningsförmåga.
- Kreditupplysning, företrädare, eventuellt kolla årsredovisning.
- Affärsplan inklusive budget.



Lokaler

## 4.6 VÅRA STADSDELSCENTRA

ÖBO lokaler värnar särskilt om de stora stadsdelarna, vilket innebär att bedömningsgrunderna skiljer något från övriga lokaler.

### 4.6.1 Mix i centrumanläggning

ÖBO lokaler strävar efter att ha en välanpassad service och en bra mix av service i våra centrumanläggningar. Därför är den rådande verksamhetsmixen i centrum/området/kvarteret en del av bedömningsgrunderna. Hänsyn tas till det totala utbudet av varor, tjänster och verksamheter.

## 5. ÖVERLÅTELSE OCH ANDRAHANDSUTHYRNING

### 5.1 Överlåtelse av lokal

Som hyresgäst får du inte överlåta hyresavtalet till annan utan tillstånd och ett skriftligt godkännande från ÖBO lokaler. Om du vill överlåta eller ta över en verksamhet, kom ihåg att kontakta oss.

Förutsättningar vid överlåtelse är följande:

- Hyresförhållandet med bolaget ska ha pågått under minst tre år.
- Bolaget som övertar verksamheten ska bedriva samma verksamhet som tidigare verksamhetsutövare.
- Bolaget och dess företrädare ska vara fria från belastande information enligt punkt 4.3.
- Förvärvande bolag ska kunna uppvisa god förmåga (både ekonomiskt och i praktiken) att driva verksamheten.
- Bolaget ska ha betalningsförmåga så att skyldigheterna enligt hyresavtalet kan fullgöras.
- Förvärvande bolag inträder i den gamla hyresgästens ställe, vilket innebär att ersättningsskyldighet för skulder eller uppkomna skador under hyresförhållandet övergår till den nya hyresgästen.





Lokaler

Om du önskar överlåta avtalet till ett annat bolag ska du skicka in följande till ÖBO Lokaler:

- Blankett för överlåtelse av hyreslokal (finns på ÖBOs hemsida [www.obo.se](http://www.obo.se))

Följande uppgifter efterfrågas i blanketten:

- Uppgifter avseende lokal.
- Uppgifter nuvarande hyresgäst.
- Uppgifter om tilltänkt köpare.
- Verksamhetsbeskrivning/affärsplan inkl. budget.
- F-skattsedel.
- Momsregistreringsbevis.
- Kopia på verksamhetsöverlåtelsen/köpeavtalet.

Sedan ÖBO lokaler erhållit ovanstående uppgifter görs en bedömning av det förvärvande bolaget. Innan eventuellt avtal om överlåtelse skrivs ska den tilltänkta hyresgästen vara registrerad för F-skatt och moms samt rätt SNI-kod för verksamheten.

Det är viktigt att ÖBO Lokaler lämnar sitt skriftliga godkännande innan överlåtelse av lokalen sker. Om överlåtelse sker utan ÖBO Lokalers godkännande riskerar befintlig hyresgäst att förlora sin hyresrätt.

## **5.2 Andrahandsuthyrning**

Du som hyresgäst får inte, utan ÖBO lokalers skriftliga medgivande, upplåta lokalen eller delar därav till tredje man.