

AVTAL OM FÖRVALTNING AV KOLLEKTIVHUSET
"REGNBÅGEN"
990101

Allmänt

- § 1. Enligt särskilt hyresavtal hyr LKF ut Kollektivhuset till Kollektivhusföreningen. Detta avtal reglerar förvaltningen av Kollektivhuset under hyresavtalets löptid. Avtalet bygger på gällande förhandlingsordning och boinflytandeavtal mellan Hyresgästföreningen i Södra Skåne och LKF och utgör sådan särskild överenskommelse som avses i boinflytandeavtalet.

Avtalet förutsätter tillstånd av regeringen enligt "Lag om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt". Sådant tillstånd får lämnas endast om kommunen tillstyrker verksamheten samt föreningens stadgar föreskriver att minst en av kommunen utsedd ledamot jämte suppleant skall ingå i Kollektivhusföreningens styrelse.

- § 2. Detta avtal ersätter tidigare avtal och gäller från och med 990101 och tills vidare. Om hyresavtalet beträffande Kollektivhuset upphör att gälla, förfaller detta avtal.

Kollektivhusföreningen

- § 3. Kollektivhusföreningen utgöres av samtliga hyresgäster i Kollektivhuset. Medlemskap i Kollektivhusföreningen utgör ett villkor för att vara hyresgäst i Kollektivhuset.
- § 4. Kollektivhusföreningens syfte är att skapa en god boendemiljö, främja gemensamma aktiviteter för de boende, ordna mathållningen och i övrigt förvalta och underhålla Kollektivhusets gemensamhetslokaler och grönytor enligt överenskommelse mellan Kollektivhusföreningen och LKF. Kollektivhusföreningen = Lokal hyresgästförening.
- § 5. Kollektivhusföreningens stadgar enligt bilaga har utarbetats i samråd mellan parterna. Ändring av stadgarna skall för att bli gällande godkännas av LKF. Kollektivhusföreningens stadgar skall innehålla ett förbehåll med denna innebörd.
- § 6. Kollektivhusföreningens styrelse utgör lokal hyresgästförening inom Hyresgästföreningen och representerar Kollektivhusföreningen gentemot LKF.

De enskilda hyresavtalen

- § 7. Kollektivhusföreningen hyr ut bostadslägenheterna i Kollektivhuset till respektive hyresgäst. De enskilda hyresavtalen utformas enligt det formulerade i Kollektivhusföreningen och LKF avtalar om.
- § 8. De enskilda hyresgästerna i Kollektivhuset äger ej rätt till överlåtelse av hyresrätten eller upplåtelse i andra hand enligt hyreslagen §32-40. I den mån kravet i §3 i detta

avtal är uppfyllt, kan undantag från denna bestämmelse medges av LKF och Kollektivhusföreningen i samråd.

- § 9. Nya hyresgäster till ledigblivna bostäder i Kollektivhuset anvisas av LKF från den särskilda "kollektivhuskön". Kollektivhusföreningen och LKF tillsätter i samråd hyresgäster till lediga lägenheter. Härvid förutsättes att LKF:s krav på nya hyresgäster, liksom vad som följer av §3 i detta avtal, uppfylls.

Benämnta nyresgäster i Kollektivhuset (= förstahandshyresgäster) äger förtur till byte av bostad inom Kollektivhuset.

Hyra och ekonomi

- §10. Hyran för Kollektivhuset fastställs enligt gällande förhandlingsordning mellan Hyresgästföreningen i Södra Skåne och LKF och vad som stadgas i §10-15 i detta avtal. Samtidigt fastställs hyrorna för respektive bostad i Kollektivhuset i enlighet med de fördelningstal som anges i hyresavtalet.

- §11. Totalhyran delas upp områdesvis i en bashyra och i en områdeshyra i enlighet med en kostnadsuppdelning i bilaga 1. Bashyran bygger på LKF:s genomsnittliga kostnader och fastställs vid de centrala hyresförhandlingarna. Den i utgångsläget framräknade nollställnings-faktorn är konstant.

Områdeshyran, som motsvarar budgeterade områdeskostnader, fastställs av Kollektivhusföreningen som en direkt konsekvens av beslutet angående områdesbudgeten.

- §12. Kollektivhusföreningen ges befogenhet att i samråd med LKF fatta beslut att de boende genom eget engagemang och egna arbetsinsatser svarar för utförande av vissa uppgifter, varvid förutsättes att berörda enskilda boende i erforderlig omfattning ansluter sig till beslutet.

- §13. Kollektivhusföreningen skall i samråd med LKF fastställa och ansvara för bostadsområdets (boinflytandeenhetens) områdesbudget avseende områdets driftskostnader enligt uppdelning i bilaga 1. Områdesindelning/redovisningsenheter följer LKF:s organisation, såsom den indelas enl §10 i "riktlinjer för bostadshyresgästernas inflytande och fritidsverksamhet" (boinflytandeavtal).

I den mån parterna ej avtalar om tätare rapportering upprättar LKF tertialvis resultatrapporter, baserade på uppdelning i bilaga 1, som områdesförvaltaren redovisar och överlämnar till hyresgästparten.

- §14. Ger ett verksamhetsår överskott i förhållande till områdesbudgeten, utbetalas detta till kollektivhusföreningen.

Ger ett verksamhetsår underskott i förhållande till områdesbudgeten, skall underskottet regleras genom tidsbegränsad tilläggshyra i området. Den förhöjda

områdeshyran utdebiteras under de tre senare kvartalen av det år, som följer direkt på det underskottsgivande verksamhetsåret.

- §15. Om enighet angående beslut om områdesbudget ej kan uppnås äger vardera parten föra ärendet vidare inom ramen för förhandlingsordningen

Ordningsregler m m

- §16. Områdesförvaltaren ansvarar för verkställighet och uppföljning av fattade beslut avseende åtgärder rörande bostadsområdets förvaltning som åvilar LKF.

- §17. Beträffande följande frågor har Kollektivhusföreningen omedelbar beslutanderätt:

- ordningsregler för enskilda hyresgäster och gemensamma utrymmen,
- tvättstugeföreskrifter,
- utnyttjande av gemensamma utrymmen,
- lekplatser och grönytor på Kollektivhusets tomt,
- uthyrning av gäst- och extrarum.

Dylika beslut måste fattas under iakttagande av varje hyresgästs rätt att få tillgång till de gemensamma utrymmena.

De boendes beslut skall meddelas områdesförvaltaren. Denne kan, om risk anses föreligga att fattade beslut kolliderar med lagar eller avtal eller väsentligt påverkar bostadsområdet Regnbågen och dess hyresgäster, begära samråd i enlighet med gällande bosamrådsrutiner.

- §18. De boendes företrädare och LKF träffas regelbundet för ordinarie bosamråd.

- §19. I frågor som rör bostadsområdet Regnbågen i dess helhet, såsom trafik- och parkeringsregler, sophantering m fl ärenden förutsättes att Kollektivhusföreningens styrelse och kontaktkommittén i den övriga delen av bostadsområdet samordnar sina intressen.

- §20. Beträffande bosamråd gäller i avseende som ej reglerats särskilt i detta avtal de former och regler boinflytandekommittén beslutat om.

Underhåll av gemensamma ytor i kollektivhuset

- §21. Kollektivhusföreningen svarar för sedvanligt inre underhåll av samtliga utrymmen i Kollektivhuset, som ej utgör bostadslägenheter enligt hyresavtal med LKF samt beträffande tomten. Varje år gör LKF en avsättning till ett konto för underhåll i Kollektivhusets samtliga gemensamma utrymmen.

§22. Avsättningen till kontot sker enligt följande:

- a) Avseende gemensam yta (med vilken lägenhetsytan reducerats) avsättes ett belopp motsvarande kalkylerad kostnad för lägenhetsunderhåll (kr/kvm genomsnitt inom LKF) multiplicerat med ytan (279,3 kvm).
- b) Avseende tvättstugan och de 4 trapphusen avsättes ett belopp motsvarande kalkylerad avskrivning (1/10 resp 1/15) beräknat på ett belopp lika med resp schablon för räntebidragsunderlag enligt bostadsfinansieringsförordningen.

§23. Medel får disponeras från kontot genom att LKF och Kollektivhusföreningen träffar överenskommelse om att belasta kontot för utförda arbeten eller genom att Kollektivhusföreningen företer faktura på utfört arbete i Kollektivhuset.

Behållningen på kontot får ej disponeras i sådan omfattning att den understiger 3 års avsättning i aktuellt års penningvärde.

§24. Behållningen på kontot (lägsta behållning varje månad) skall förräntas med ränta motsvarande genomsnittlig inlåningsränta i sparbank.

§25. Entreprenader avseende det underhåll Kollektivhusföreningen svarar för, skall handlas upp i samråd med LKF.

Underhåll av lägenheter

§ 26. Mellan Kollektivhusföreningen Regnbågen och LKF har överenskommelse träffats 1996-05-19 som innebär att fr o m 1996-06-01 övertar LKF allt underhållsansvar för lägenheterna. För lägenheterna gäller avtal om hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll mellan Hyresgästföreningen i södra Skåne och LKF. Detta avtal reglerar samtliga frågor rörande målnings- och tapetseringsunderhåll, golv samt vitvaror. Ändras det avtalet ska det gälla i sin ändrade lydelse beträffande Kollektivhuset förutsatt att det ej strider emot övriga bestämmelser i detta avtal angående lägenhetsunderhåll.

Alternativt erbjuds boende i Kollektivhuset att individuellt teckna avtal om att överta ansvar för målnings- och tapetseringsunderhåll enligt förhandlingsöverenskommelse mellan Hyresgästföreningen och LKF

§ 27. Kollektivhusföreningen Regnbågen ger LKF fullmakt att företräda föreningen gentemot den enskilde boende i frågor som rör underhåll i de enskilda lägenheterna och hyresgästens skötsel- och vårdnadsplikt enligt Hyreslagen.

LKF:s åligganden

§ 28. Utöver vad som gäller enligt avtalet i övrigt åtar sig LKF:

att på Kollektivhusföreningens uppdrag inkassera hyrorna från ordinarie bostadshyresgäster i Kollektivhuset enligt samma handlägningsrutin som tillämpas mot LKF:s övriga hyresgäster

att verkställa beslut som det enligt detta avtal åligger LKF att utföra,

att utse en områdesförvaltare, som svarar för LKF:s åligganden enligt avtalet,

att utarbeta förslag till områdesbudget och redovisning av densamma,

att i god tid informera om underhållsätgarder, för vilka LKF svarar, avseende bl a tekniska installationer, husets stomme och fasad samt andra för bostadsområdet Regnbågen väsentliga frågor,

att svara för snöröjningen till Kollektivhusets entréer

Kollektivhusföreningens åligganden

§ 29. Utöver vad som gäller enligt avtalet i övrigt åtar sig Kollektivhusföreningen:

att svara för städning och löpande tillsyn av vindfång, trapphus, förbindelsegångar, samtliga källarutrymmen samt husets gemensamhetsdel med biutrymmen,

att svara för skötsel och underhåll av Kollektivhusets tomt inklusive bl a lekplats med utrustning, förråd, växthus, lusthus,

att bostadssökande erhåller information om Kollektivhuset och dess speciella förutsättningar,

att svara för uthyrning av gäst- och extrarum med tillhörande utrymmen och källarlokal, varvid intäkter från uthyrning av gäst- och extrarum samt hobbylokaler tillfaller Kollektivhusföreningen,

att lämna uppgift till LKF om vem som äger rätt att företräda Kollektivhusföreningen enligt detta avtal,

att förankra beslut enligt avtalet bland de boende i Kollektivhuset,

att Kollektivhusföreningens styrelse ansvarar för att beslut tagna i samråd med LKF verkställs i den mån det ankommer på Kollektivhusföreningen

§ 30. Detta avtal har tillkommit i samförstånd med Hyresgästföreningen i Södra Skåne. För att åga giltighet erfordras en särskild överenskommelse mellan Hyresgästföreningen i Södra Skåne och LKF samt att Hyresgästföreningen i Södra Skåne delegerar förhandlingsrätt enligt gällande förhandlingsordning till Kollektivhusföreningens styrelse

§ 31. Parterna är överens om att verksamheten skall utvärderas årsvis. Härvid kan bl a delar i avtalskonstruktionen avseende tekniska beräkningsmetoder behöva revideras

Boinflytandekommittén har ett övergripande ansvar för utvärderingen. Ifråga om tillämpning och tolkning av avtalet §10-15 gäller vad boinflytandekommittén beslutar

Ändring av avtalsvillor

§ 32. Onskar endera parten ändra villkoren i avtalet och kan överenskommelse därom ej träffas, kan avtalet sägas upp med iakttagande av ett års uppsägningstid. I uppsägningen skall anges de förändringar av avtalet som yrkas. Intill dess överenskommelse träffats om ändring av avtalet, gäller det i sin tidigare lydelse.

§ 33. Tvist om ändring av detta avtal eller dess tillämpning skall handläggas såsom tvist i samrådsärendet enligt gällande boinflytandeavtal.

Lund

940327

LEKES KOMMUN FASTIGHETS AB

Ann-Christin Miettinen