

UTHYRNINGSAVTAL

Enhet Nr _____

Parter:

Brf-innehavare Namn _____ Pers nr/org nr _____

Hemadress _____

Postnr och ort _____

Operatör: Novi Resort AB org nr 559074-3182

Föreningen: Bostadsrättsföreningen Resort Visby, org nr 769616-5997

1. BAKGRUND

- a. Föreningen har med bostadsrätt upplåtit en lägenhet eller bungalow ("Enhet") på föreningens fastighet Norderstrand 1:21 till Brf-innehavaren.
- b. Brf-innehavaren hyr genom detta avtal ut Enheten till Operatören, som bedriver hotellverksamhet i enlighet med ett separat avtal mellan Föreningen och Operatören.
- c. Operatören ska driva anläggningen som en 4-stjärnig hotell- och konferensanläggning. Fokus ska läggas på att servicenivån matchar de förväntningar och krav som ställs av gästerna kring den prisbild som gäller.
- d. I Operatörens åtagande ingår även att driva poolområdet samt mark och trädgårdsskötsel på fastigheten.

2. UPPLÅTELSE OCH LÄGENHETENS SKICK MM

Enheten hyrs ut av Brf-innehavaren till Operatören i befintligt skick som hotellrum/lägenhet att nyttjas i hotellverksamheten. Uthyrning sker till operatören när operatören i sin tur hyr ut enheten. En besiktning görs inför och efter uthyrning.

3. AVTALSTID OCH UPPSÄGNING

- a. Detta avtal ersätter tidigare tecknat uthyrningsavtal mellan parterna.
- b. Avtalstiden är från och med 1 oktober 2018 till och med den 31 december 2019 med en uppsägningstid på tre månader. Om ingen uppsägning sker förlängs avtalet med 3 år varje gång med oförändrad uppsägningstid.
- c. Säger någon av parterna upp avtalet enligt b, upphör detta avtal att gälla vid avtalstidens utgång för alla parter.

4. HYRA MM

- a. Operatörens intäkter för uthyrningen av Enheten , dvs rumshyran, benämns "Operatörsloginetto". Debitering för frukost ingår inte i Operatörsloginettet.
- b. Alla Operatörens kostnader för hotell- och uthyrningsverksamheten bekostas av Operatören.
- c. Alla kostnader för att ta över ansvaret för Enheten inför uthyrning och återlämnande till Brf-innehavaren efter uthyrningsperioden, i samma skick som inför uthyrningen, förutom normalt slitage, bekostas av Operatören.
- d. Brf-innehavaren ska som ersättning för uthyrningen erhålla 40% av Operatörsloginettet avseende Enheten.
- e. Redovisning av brutto- respektive nettointäkter för uthyrningsverksamheten sker kvartalsvis, senast 10 arbetsdagar efter kvartalets slut och utbetalning till Brf-innehavaren ska ske senast den 25 i månaden efter utgången av varje kalenderkvartal. Redovisning skall ske till brf-innehavare samt totalt till föreningen, då även beläggningsciffror skall redovisas.
- f. Brf-innehavaren får inte ta emot betalning från någon annan än Operatören för att annan än Brf-innehavaren nyttjar Enheten.
- g. Brf-innehavaren erhåller 10% av Operatörsloginetto i "hittelön" för anvisad hyresgäst till Operatören.
- h. Om operatören hyr enheten mer än 16 veckor och nettointäkten uppgår till minst 50.000 kr skall nettointäkten beläggas med hotellmoms, för närvarande 12%. Detta ska stämmas av årsvis och om hotellmoms ska utgå sker en extrafakturerings från Brf-innehavaren till Operatören på momsbeloppet.

5. BRF INNEHAVARENS ANSVAR FÖR DRIFT, UNDERHÅLL, RENOVERING MM

- a. Brf-innehavaren står kostnaden för normal förslitning samt för ersättning av utslitna inventarier i respektive Enhet. Bedömning görs av Operatören och Föreningen gemensamt.
- b. Brf-innehavaren ansvarar för att Enheten har utrustning och standard i enlighet med särskild överenskommelse mellan Föreningen och Operatören.

6. OPERATÖRENS ANSVAR FÖR DRIFT, UNDERHÅLL, RENOVERING MM

- a. Operatören ansvarar för städning av Enheterna samt sophantering efter uthyrning.
- b. Operatören genomför protokollförd avsyning av städningens kvalitet och Enhetens skick före och efter uthyrning.
- c. Operatören förbinder sig att ersätta varje skada som uppkommer genom hyresgästers, underentreprenörers, uppdragstagares, besökares eller annan tredje mans vållande inom eller med anknytning till uthyrningsverksamheten, inklusive skador på Enheten och dess inredning.
- d. Operatören får endast bedriva uthyrningsverksamheten på sådant sätt, att andra inte drabbas av störning eller olägenhet, t ex andra Brf-innehavare och grannar till fastigheten.
- e. Eventuella skador och brister i Enheten som uppstått vid uthyrningsverksamheten dokumenteras av Operatören samt Operatören vidtar erforderliga åtgärder inklusive eventuell kravhantering, försäkringsfrågor mm.

- f. Operatören ansvarar för ett väl fungerande och lättanvänt bokningssystem för både Brf innehavare och gäster.
- g. Operatören ansvarar för Brandskyddsarbete och är brandskyddsansvarig för hotellverksamheten.
- h. Operatören ska ha en reception tillgänglig året om, minst under normal kontorstid. Övriga tider ska det finnas en väl fungerande jourverksamhet för gäster och Bostadsrättsinnehavare. Under sommarperioden ska receptionen även vara öppen på helger.
- i. Det ska vara möjligt för Brf-innehavare att få ut nyckelkort till sin Enhet dygnet om, under förutsättning att bokning skett på normal kontorstid.
- j. Operatören ansvarar för och bekostar glödlampsbyten, batteribyten i fjärrkontroller mm under uthyrningsperioder till andra än Brf-innehavaren.
- k. Vid problem ansvarar operatören för rensning av vattenlås under uthyrningsperioder till andra än Brf-innehavaren.
- l. Operatören ansvarar för och bekostar all tillsyn och skötsel, inklusive abonnemangsavgifter och underhåll av anläggningens wifi-nät. Samtliga Enheter på anläggningen ska ha tillgång till wifi-nät.
- m. Operatören ansvarar för och bekostar all tillsyn och skötsel, inklusive abonnemangsavgifter och underhåll av anläggningens centrala tv-anläggning. Respektive Brf innehavare ansvarar för att det finns en väl fungerande TV i Enheten, som kan kopplas till den centrala enheten.
- n. Operatören ansvarar för säsongsstäd som genomförs under vinterperioden och då gör en storstädning av enheten, inklusive tvätt av gardiner, täcken, kuddar, bäddmadrasser, fönsterputs osv. samt genomgång av inventarier mm. För detta debiteras 1 500 kr plus moms minus RUT-avdrag, som dras från efterföljande kvartalsredovisning.

7. FÖRSÄKRINGAR

- a. Operatören ska enligt separat avtal mellan Operatören och Föreningen vid var tid ha en gällande ansvarsförsäkring för den av Operatören bedrivna verksamheten.
- b. Föreningen svarar för att fastigheten är försäkrad.

8. BOKNING

- a. Operatören kommer att använda Enheten i sin hotellverksamhet för uthyrning som hotellrum/lägenhet.
- b. För att anläggningen ska kunna ha en fungerande hoteldrift måste Brf-innehavaren före den 1 september varje år meddela Operatören vilka tider som Operatören tillåts hyra ut enheten nästkommande period 1 januari till den 31 augusti och senast den 1 maj för nästkommande period 1 september till den 31 december.
- c. Om Brf-innehavaren inte meddelat Operatören enligt ovan har operatören rätt att hyra ut enheterna dessa tidsperioder.
- d. För önskemål gällande eget nyttjande av enheten, som Brf-innehavaren senare ger till Operatören, ska Operatören verka för att friställa enheten enligt dessa önskemål.

Operatören garanterar dock inte att det går. Om enheten inte har hyrts ut eller reserverats har Brf-innehavaren alltid förtur till sin enhet.

9. ÖVERLÅTELSE

- a. Operatören har rätt att utan Brf-innehavarens samtycke överlåta detta avtal till annat bolag som ska överta Operatörens verksamhet. En sådan överlåtelse får dock inte ske utan Föreningens medgivande. Brf-innehavaren ska utan dröjsmål underrättas om en sådan överlåtelse.
- b. Brf-innehavaren ska vid överlåtelse av bostadsrätten avseende Enheten göra förbehåll för den rätt som tillkommer Operatören enligt detta avtal.

10. AVTALETS GILTIGHET

En förutsättning för detta avtals giltighet är att Operatören har ett gällande hyresavtal med Föreningen avseende hotellverksamhet. Upphör sådant avtal att gälla, upphör detta avtal utan föregående uppsägning att gälla per den dag hyresavtalet mellan Operatören och Föreningen upphör.

Detta avtal är upprättat i 3 (tre) exemplar varav parterna har tagit var sitt exemplar.

Brf-innehavare Datum:

Namn:

Operatören Datum:

Namn:

Föreningen Datum:

Namn: